

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195 firmado el 24 de enero de 2022, primer convenio modificatorio celebrado con fecha 27 de enero de 2022, segundo convenio modificatorio con fecha del 1 de febrero de 2022, tercer convenio modificatorio con fecha de 14 de febrero de 2022 y cuarto convenio modificatorio con fecha de 18 de julio de 2023. Sin aval u otra garantía.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-NBIS2] Portada reporte anual

Número de fideicomiso

5195

Datos relativos al contrato de fideicomiso

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195 firmado el 24 de enero de 2022, primer convenio modificatorio el 27 de enero de 2022, segundo convenio modificatorio el 1 de febrero de 2022 tercer convenio modificatorio el 14 de febrero de 2022 y cuarto convenio modificatorio el 18 de julio de 2023.

Dentro de los principales Fines del Fideicomiso es (i) realizar inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México, (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, (iii) realizar distribuciones; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona autorizada tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Denominación de la institución fiduciaria

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fideicomitente

Fortem Capital II, S.C. o sus causahabientes cesionarios autorizados

Fideicomisarios en primer lugar

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Fideicomisarios en segundo lugar

Fortem Capital II S.C.

Fideicomisarios en tercer lugar

NA

Otros Fideicomisarios

NA

Administrador del patrimonio del fideicomiso

Fortem Capital II, S.C.

Clave de cotización

FORTMCK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir

Características más relevantes de activos, derechos o bienes

El inventario de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en la cláusula quinta del Contrato de Fideicomiso; que a manera de resumen se describen a continuación:

- a) Aportación inicial;
- b) Recursos netos de las emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- c) Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- d) Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- e) Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- f) Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado;
- g) En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Fideicomiso;
- h) Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- i) Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- j) Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Las inversiones son el activo más importante que integra el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses

Los Certificados no obligan al pago de suma alguna por concepto de principal o intereses.

Solo se harán distribuciones a los tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Las inversiones podrían no generar rendimiento alguno, por lo tanto, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme los Certificados Bursátiles. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda en términos anteriores es sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

Por lo anterior los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno, o generarlo en los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso

Los Certificados otorgan derechos corporativos y económicos a los Tenedores.

Derechos corporativos: los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico.

Derechos económicos: los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, una parte de los rendimientos de las inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de distribución de rendimiento.

Subordinación de los títulos, en su caso

No aplica.

Lugar y forma de pago

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica de fondos, realizada través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No, 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Depositario

Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal

Regimen general de ley de personas morales

En su caso, dictamen valuatorio

Los Certificados Bursátiles y cada una de las Sociedades Promovidas deberán estar valuados por el Valuador Independiente al menos una vez al año y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la bolsa (BIVA) y del SEDI, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, y a los miembros del Comité Técnico, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fiduciario como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Serie [Eje]	22	
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Fideicomisos	
Serie	22	
Tipo	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo con llamadas de capital	
Clave de pizarra	FORTMCK	
Monto total		1,829,999,438
Número de valores		43,187,481
Valor nominal		0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores	
Plazo	10 años	
Fecha de vencimiento	2032-03-02	
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Única	
En su caso, número de emisión correspondiente	Segunda emisión	
Observaciones	Si bien los Certificados Bursátiles no cuentan con valor nominal el precio por Certificado Bursátil es de 65.51	

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Leyenda artículo 86 de la LMV

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta

01-01-2025 al 31-12-2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual.....	2
[413000-NBIS2] Información general.....	11
Glosario de términos y definiciones:.....	11
Resumen ejecutivo:.....	38
Factores de riesgo:.....	48
Otros valores emitidos por el fideicomiso:.....	78
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	78
Destino de los fondos, en su caso:.....	78
Documentos de carácter público:.....	80
[416000-NBIS2] Estructura de la operación.....	81
Patrimonio del fideicomiso:.....	81
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	82
Desempeño de los activos:.....	84
Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:.....	84
Variación en saldo y en número de activos:.....	85
Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:.....	85
Garantías sobre los activos:.....	86
Cargas y limitaciones:.....	86
Desempeño de los valores emitidos:.....	86
Contratos y acuerdos:.....	87
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:.....	93
Valuación:.....	94
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....	95
Información relevante del periodo:.....	95
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:.....	96
Asambleas generales de tenedores:.....	96
Auditores externos de la estructura de la operación:.....	98
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:.....	98
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	100
Historia y desarrollo de la fideicomitente:.....	100

Actividad Principal:	100
Canales de distribución:	101
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	102
Principales clientes:	102
Legislación aplicable y situación tributaria:	102
Recursos humanos:	103
Desempeño ambiental:	103
Información de mercado:	104
Estructura corporativa:	104
Descripción de los principales activos:	104
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	105
Acciones representativas del capital social:	105
Dividendos:	105
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	106
Administradores y tenedores de los certificados:	106
Estatutos sociales y otros convenios:	120
Audidores externos de la fideicomitente:	122
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	123
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	124
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	124
Balance y resultados del fideicomiso:	124
Origen y aplicación de recursos:	126
Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:	127
Índices y razones financieras:	128
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	129
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	138
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	139
Resultados de la operación del fideicomiso:	139
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	140
Control Interno del fideicomiso:	140
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	142
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	142

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	143
Resultados de la operación de la fideicomitente:	144
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:	144
Control interno de la fideicomitente:	145
[431000-NBIS2] Personas responsables	146
[432000-NBIS2] Anexos.....	174

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos que se utilizan en este documento con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7 inciso (VI) sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
“Administrador”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato, e incluye a cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Afilada”	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
“Ampliación” o “Ampliación del Monto Máximo de la Emisión”	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).
“Aportación Mínima Inicial”	Significa la contribución que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles,

	misma que será equivalente al 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una asamblea de Tenedores que se reúna en términos de la Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.
“Auditor Externo”	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“Aviso de Canje”	Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.
“Aviso de Derechos a los Tenedores”	Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábil de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.
“Aviso de Ejercicio de Ampliación”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Aviso de Privacidad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Banco”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Bolsa de Valores”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados Bursátiles”	Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros

	Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”	Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Co-Inversionista Tercero”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión por Administración”	Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso con fines informativos correspondiente a la primera oferta, y en los aviso con fines informativos correspondientes a las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

<p>“Comisiones de los Proyectos”</p>	<p>Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración.</p>
<p>“Comité Técnico”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Competidor”</p>	<p>Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.</p>
<p>“Compromiso por Certificado”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Compromiso Total”</p>	<p>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 7.2 del Fideicomiso.</p>

<p>“Compromisos Restantes de los Tenedores”</p>	<p>Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.</p>
<p>“Conflicto de Interés”</p>	<p>Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.</p>
<p>“Consortio”</p>	<p>Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.</p>
<p>“Contador del Fideicomiso”</p>	<p>Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.</p>
<p>“Contrato de Fideicomiso” “Fideicomiso”</p>	<p>Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.</p>
<p>“Contrato de Administración”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>

“Contrato Colocación”	de Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.
“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CRS”	Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado

		de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.
“CUAE”		Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta de Distribuciones”	de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta Reservas”	de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta General”		Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta Llamadas Capital”	para de	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
“Cuentas Fideicomiso”	del	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“CUF”		Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
“Daños”		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos ARCO”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destino de los Recursos”	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el

	Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de

	Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio,

		revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	de	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”		Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”		Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha de Registro”	de	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha de Terminación del Fideicomiso”	de del	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven

	a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha ExDerecho”	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.
“Fecha Límite de Ejercicio”	Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
“Fecha Límite de Suscripción”	Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
“Fideicomitente”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato.
“Fideicomisarios”	Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus

	derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“FIEFORES”	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato.
“Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos Continuos”	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.
“Gastos Inversión” de	Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o

	<p>contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i>, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
<p>“Gastos de la Emisión Inicial”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que</p>

	<p>deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
<p>“Gastos de Mantenimiento”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix)) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso</p>

	(en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial y los Gastos de Mantenimiento.
“Incumplimiento de Llamadas de Capital”	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el Contrato de Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Instrucción de Llamada de Capital”	Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“Inversión Adicional”	Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.

“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.

“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum de Inversión”	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con copia para el Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Monto Adicional Requerido”	Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.

<p>“Monto Destinado a Inversiones”</p> <p>Neto</p>	<p>Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (ii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.</p>
<p>“Monto Invertido”</p> <p>Neto</p>	<p>Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.</p>
<p>“Monto Invertido de los Tenedores”</p> <p>Total</p>	<p>significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.</p>
<p>“Negligencia Grave”</p>	<p>Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.</p>

“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Ofertas Subsecuentes”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.1 del Fideicomiso.
“Opción de Ampliación”	Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.

<p>“Operaciones con Actinver”</p>	<p>Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.</p>
<p>“Pagos de los Tenedores”</p>	<p>Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Parte Relacionada”</p>	<p>Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” o Consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores,</p>

	ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 de este Contrato.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	Significa el período comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivadas de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
“Periodo Intermedio”	Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Programa”	Significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso); (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).

“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del Contrato, e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos”	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	Significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“Secretario”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Fideicomiso.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en

	<p>cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función “TIR.NO.PER” (“XIRR” por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.</p>
“Tenedores	<p>Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.</p>
“Tiempo Mínimo de Funcionario”	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
“Título”	<p>Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.</p>
“Valuador Independiente”	<p>Refiere a 414 Capital Inc. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.</p>
“Vehículo de Inversión”	<p>Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.</p>
“Vehículo Paralelo”	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen destaca información contenida dentro del Reporte Anual. Para una comprensión total del Fideicomiso, Administrador y Certificados, se recomienda a los inversionistas que leer en su totalidad el presente reporte, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”.

Fortem Capital II S.C es el Fideicomitente, y el Fideicomisario en segundo lugar y el Administrador del Fideicomiso.

Fortem Capital II, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 157,288 de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del Lic. José Eugenio Castañeda Escobedo, Notario Público No.211 de la Ciudad de México titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo testimonio se encuentra registrado ante el Registro Público de Comercio número 140317140317 de fecha 12 de noviembre de 2021; su constitución expresamente es para participar como Administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Reporte Anual.

Dentro de los servicios que está obligado a prestar el Administrador al Fiduciario son los siguientes:

1. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
2. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
3. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
4. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorase de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
5. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;
6. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
7. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;
8. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos

necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y

9. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN NÚMERO 5195 - FORTMCK 22

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	\$ -	\$ 641,114	\$ 458,002
		14,30		
Utilidad cambiaria, neta		0	-	-
		<u>4</u>		
Por intereses		<u>98</u>	<u>1,216</u>	<u>3,463</u>
		14,79		
		<u>8</u>	<u>642,330</u>	<u>461,465</u>
Egresos:				
Pérdida en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	5,278	-	-
		38,59		
Gastos de administración	10	8	31,910	30,058
Intereses pagados		5,264	-	70
Pérdida cambiaria, neta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,044</u>
		<u>49</u>		
		<u>,140</u>	<u>31,910</u>	<u>30,134</u>
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ <u>(34,342)</u>	\$ <u>610,420</u>	\$ <u>431,331</u>

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 87	\$ 30,271	\$ 18,353
Deudores diversos		20,551	2,509	2,509
Impuestos a favor		22,883	16,943	12,044
Pagos anticipados		<u>96</u>	<u>67</u>	<u>56</u>
Total activo circulante		<u>43,617</u>	<u>49,790</u>	<u>32,962</u>
Anticipos de proveedores		1,649	1,649	-
Inversión en entidades promovidas	7	<u>3,471,909</u>	<u>2,841,762</u>	<u>2,186,014</u>
Total del activo no circulante		<u>3,473,558</u>	<u>2,843,411</u>	<u>2,186,014</u>
Total de activo		<u>\$ 3,517,175</u>	<u>\$ 2,893,201</u>	<u>\$ 2,218,976</u>
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 97,356	\$ 63,896	\$ 91
Préstamo bancario porción circulante	8	<u>41,890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		139,246	63,896	91
Préstamo bancario porción no circulante	8	<u>582,967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo		722,213	63,896	91
Patrimonio				
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>2,794,962</u>	<u>2,829,305</u>	<u>2,218,885</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 3,517,175</u>	<u>\$ 2,893,201</u>	<u>\$ 2,218,976</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES DURANTE EL PERIODO

Fecha	Evento
09/01/2025	Se ratificó la contratación de Deloitte como auditor externo para la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2024.
11/04/2025	Ignacio García de Quevedo asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha. Ignacio desde 2021 se desempeñaba como Director de Administración y Finanzas de Fortem
28/04/2025	Comité Técnico: Presentación de Edos. Fin. Auditados 2024 y ratificación de Auditor externo.
18/11/2025	Asamblea de Tenedores: Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico. Aprobación de una inversión adicional del fideicomiso, incluyendo la contratación de crédito y lo necesario para realizar la inversión.
16/04/2026	Se ratificó la contratación de Deloitte como auditor externo para la revisión de los estados financieros del ejercicio 2025

Para consultar la totalidad de los eventos relevantes, favor de consultar la página de BIVA en el siguiente enlace <https://www.biva.mx>

PROCESO DE INVERSIÓN

El Administrador ha definido un procedimiento para evaluar oportunidades de inversión y tomar decisiones para el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, dicho proceso se encuentra dividido en cinco etapas:

1. **Selección:** Consiste en dos procesos:
 - a. Originación de Oportunidades
 - b. Pre-Análisis y Filtrado Preliminares
2. **Análisis:** Recopilación de información necesaria para evaluar las siguientes factibilidades:
 - a. Legal
 - b. Técnica
 - c. Comercial
 - d. Económica

3. **Aprobación:** una vez seleccionado las diversas oportunidades de inversión y realizado un detallado análisis de cada una de ellas el Comité de Inversión podrá aprobar algunas operaciones, o bien hacer una recomendación para invertir y presentará dicha recomendación para ser analizada en forma definitiva por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores
4. **Seguimiento:** Control sobre los proyectos y administración del Fideicomiso en forma general
5. **Desincorporación:** La desinversión va en función a la estrategia y parámetros definidos en cada Suplemento correspondiente. La Estrategia dependerá de las condiciones de mercado existentes, de las características del proyecto en desarrollo y de potenciales compradores.

En resumen, se lleva un reporte periódico de los proyectos en sus diversas etapas (selección, análisis, aprobación, seguimiento, desincorporación) con modelos y documentos específicos para cada una de ellas, de forma tal que se pueda llevar un seguimiento adecuado de los proyectos y tomar medidas preventivas necesarias como ajuste de las decisiones operativas y de inversión con base en análisis de riesgo.

EVOLUCIÓN DE LOS BIENES, DERECHOS O VALORES FIDEICOMITIDOS

Los activos del Fideicomiso están constituidos por la Aportación Inicial, por los Recursos Derivados de la Emisión, y sus rendimientos.

A la fecha de cierre de este reporte se han seleccionado, analizado y, presentado y aprobado en Comité de Inversión o Comité Técnico, las siguientes oportunidades de inversión;

- a. Proyecto Fideicomiso 5256 – En el estado de Nuevo León en el municipio de Ciénega de Flores, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo.
- b. Proyecto Fideicomiso 5257 – En el estado de Baja California Sur, en la ciudad de San José del Cabo, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo.
- c. Proyecto Fideicomiso 5258 – En la Ciudad de México, en la alcaldía Coyoacán. El proyecto consta del desarrollo de 990 viviendas en cuatro etapas, a la fecha del presente reporte y en línea con el plan de negocios, el proyecto se encuentra en una etapa de desarrollo.
- d. Proyecto Fideicomiso 5798 – En el estado de Baja California Sur, en la ciudad de San José del Cabo, el proyecto se encuentra en una etapa de tramitología.
- e. Proyecto Fideicomiso 5799 – En el estado de Baja California Sur, en la ciudad de San José del Cabo, el proyecto se encuentra en una etapa de tramitología.

A la fecha de presente Reporte Anual, ninguno de los proyectos se encuentra en fase de desinversión.

POLÍTICAS DE EMISIÓN Y DE PROTECCIÓN DE LOS TENEDORES

La Asamblea de Tenedores representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos los Tenedores, incluso para aquellos ausentes o disidentes. La Asamblea de tenedores tiene entre otras, las siguientes facultades:

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competa a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

- A.** Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*
- B.** Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.
- C.** Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.
- D.** Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.
- E.** Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

- F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.
- G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.
- H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad será indelegable.*

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

- A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*
- B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.
- C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité

Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

- D.** Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.
- E.** Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*
- F.** Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.
- G.** Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

Factores de riesgo:

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Usted debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de la información contenida en el presente Reporte Anual y en los Suplementos correspondientes. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados de los Fideicomisos de cada Emisión o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los Certificados Bursátiles y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes podrían afectar adversamente a cada Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión, o a los Activos Inmobiliarios, o a las Personas Promovidas, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los Certificados Bursátiles.

RIESGOS GENERALES

Los inversionistas no deben considerar el contenido del Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

No existe garantía de que cualquiera de los Fideicomisos al amparo de cada Emisión y sus Inversiones sean rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión de cada Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital en caso de materializarse cualquiera de los riesgos mencionados en esta Sección. Cada Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgos superiores al promedio y liquidez limitada.

RIESGOS RELACIONADOS CON LAS INVERSIONES

Las Distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos y sus resultados son inciertos.

Los términos de las Inversiones que efectúe cada Fideicomiso serán flexibles y determinados por el Administrador caso por caso, de acuerdo con los términos de los Contratos de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y el Contrato de Administración. Aunque el Administrador desea maximizar las oportunidades de inversión, no se puede asegurar que el Administrador será capaz de negociar, implementar y cerrar dichas oportunidades de inversión en términos que sean favorables para cada Fideicomiso.

Además, es posible que no haya fechas ni montos de Distribuciones a los Tenedores que puedan estimarse de cada Emisión. La existencia de Distribuciones a los Tenedores depende en su totalidad del desempeño que tengan las Inversiones realizadas por el fiduciario del Fideicomiso respectivo. Dicho desempeño depende, entre otras cosas, de la capacidad del Administrador para identificar, negociar e implementar oportunidades de inversión para cada Fideicomiso y la capacidad de los deudores o sociedades en las que invierta para cumplir con sus obligaciones o generar rendimientos.

No se puede asegurar que se tendrá la capacidad de identificar eficazmente este tipo de oportunidades, ni que el Administrador tendrá la capacidad de implementarlas o concluir las de forma exitosa, o que los clientes, arrendatarios, deudores correspondientes o sociedades en las que invierta cumplirán con sus obligaciones.

Cualquier monto invertido por el Fideicomiso correspondiente puede perderse en su totalidad.

Asimismo, el desempeño real de las Inversiones podría ser sustancialmente distinto a las proyecciones del Administrador. No puede garantizarse que la tasa interna de retorno alcanzada por los Tenedores del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión sea igual o superior a los rendimientos objetivo establecidos. La tasa interna de retorno objetivo no es, ni deberá considerarse como, garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión por Administración y otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera

al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrador y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa y el pago de los gastos a nivel de cada Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

Deberán de considerarse que existe la posibilidad de que no existan distribuciones o que el nivel de tales distribuciones no sea comparable a otras oportunidades de inversión.

Las Inversiones podrían no generar rendimientos

Aunque se presuma que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos.

Hay varios factores de riesgo incluidos en esta Sección que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad del fiduciario de cada Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas o de fácil disposición.

Las Inversiones en Activos Inmobiliarios carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad de cada Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado.

En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que dicho Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso respectivo pueda verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las Inversiones en Activos Inmobiliarios están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso de cada Emisión tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los clientes, arrendatarios y/o deudores para cumplir con sus obligaciones, por lo que los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer.

La capacidad del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión para pagar Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles depende directamente del pago puntual que cada una de las Personas

Promovidas efectúe de conformidad con la Inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia y de capitales, algunas o todas las Personas Promovidas podrían atrasarse en el pago o dejar de pagar por completo las cantidades a que están obligados de conformidad con las Inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los mismos.

Si dichos incumplimientos ocurren, cada Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de la Persona Promovida. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que cada Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados o invertidos en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay certidumbre en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las Inversiones se harán con base en información limitada

Las Inversiones podrían llevarse respecto de mercados, propiedades y/o proyectos sobre los que existe información limitada, y de los cuales no hay información pública disponible. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, con el mejor juicio profesional, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de Inversión, la información limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de Inversión.

Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la Inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y, por lo tanto, la calidad del portafolio de cada Fideicomiso.

El uso del apalancamiento expondrá al Fideicomiso a riesgos adicionales

Cada Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, podría obtener préstamos o financiamientos (incluso a través de Operaciones Derivadas) para hacer cualquier Inversión en particular, siempre y cuando la Inversión que se haga sea la fuente principal, pero no exclusiva, de pago de dicho financiamiento y el mismo no exceda del 70% del Patrimonio del Fideicomiso. A pesar de que se buscará utilizar el apalancamiento de una manera que consideramos apropiada bajo las circunstancias que prevalezcan en ese momento, esta característica aumentará la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos, tales como tasas de interés, las fluctuaciones en el tipo de cambio y ambientes económicos adversos. Los términos de la deuda contraída por cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión podrían generar obligaciones de hacer o no hacer de tipo financiero o de otra naturaleza. Dichas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de operación del Fideicomiso de cada Emisión o de los Vehículos de Inversión, y su inobservancia podría constituir un incumplimiento conforme al contrato de financiamiento aplicable, incluso si se hubieren cumplido las obligaciones de pago.

Si cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión incumplen con cualquiera de sus obligaciones, podrían ser forzados a devolver inmediatamente el monto total de la deuda. Además, si a la fecha de vencimiento respectiva no se cuenta con el flujo de efectivo suficiente, cada Fideicomiso o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, podrían verse obligados a liquidar antes de tiempo y en condiciones desfavorables las Inversiones correspondientes, haciendo que el portafolio de Inversiones del Fideicomiso de cada Emisión no tenga las mismas características generales que las que tenía antes de dicha venta.

El pago de cualquier deuda contraída por cada Fideicomiso podría tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, y cualquier deuda contraída por un Vehículo de Inversión podría tener prioridad sobre los derechos del Fideicomiso correspondiente en dichos Vehículos de Inversión.

Adicionalmente, en caso que tenga lugar un incumplimiento conforme a los contratos de financiamiento celebrados por cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, los acreditados afectados podrían presentar demandas contra el Fideicomiso respectivo o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, lo que podría dar lugar a embargos u otros gravámenes sobre el Patrimonio del Fideicomiso o los activos del Vehículo de Inversión. Tales embargos o gravámenes podrían tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, en relación con la deuda del Fideicomiso de cada Emisión, o sobre los derechos del fiduciario del Fideicomiso respectivo, en relación con el endeudamiento de los Vehículos de Inversión. Lo anterior, podría reducir la cantidad disponible para realizar Inversiones y afectar la capacidad de dicho Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento.

En consecuencia, la capacidad del Fideicomiso respectivo (directamente o a través de Vehículos de Inversión) para obtener financiamiento para apalancar sus Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Invertir en un número limitado de inversiones sujetará al Fideicomiso a riesgo de concentración. Se tiene la intención de conformar un portafolio de inversión diversificado para cada Fideicomiso.

Cada Contrato de Fideicomiso incluye límites de concentración, que sólo pueden ser dispensados por el Comité Técnico. Aparte de estas limitaciones, el Fideicomiso de cada Emisión no estará sujeto a restricciones de concentración adicionales.

En la medida en que el número de Inversiones que realice cada Fideicomiso sea limitado, el número de clientes, arrendatarios y/o deudores a los que estará expuesto será reducido, o si las industrias no se diversifican de manera óptima, cada Fideicomiso podrá enfrentar riesgos de concentración.

Nivel de Endeudamiento o apalancamiento e índice de cobertura al servicio de la deuda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que los recursos de la Emisión no se pretenden destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas ni a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La emisora declara que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con el art. 7o. del Anexo N BIS 2 de la Circular Única de Emisoras.

La valuación de las Inversiones puede ser difícil

Dada la naturaleza de las Inversiones propuestas en cada una de las Emisiones, su valuación puede ser difícil debido a la falta de información comparable de mercado, lo cual podría derivar en una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones mismas, generando ganancias y/o pérdidas inadecuadas. Respecto a la valuación de las Inversiones, las metodologías que sean utilizadas por el Valuador Independiente o el Administrador, en su caso, podrían ser distintas a las metodologías utilizadas por otros Certificados Bursátiles, empresas o prácticas de la industria. Una valuación deficiente podría afectar nuestra capacidad para vender o disponer de cualquier Inversión en términos favorables para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.

Algunas Inversiones estarán expuestas a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de Mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso de cada Emisión que pudieren tener lugar debido a condiciones cambiantes del mercado.

Las condiciones cambiantes del mercado podrían reducir el Valor de las Inversiones de cada Fideicomiso. Se espera que el Fideicomiso correspondiente mantenga un portafolio diversificado de créditos y títulos de deuda que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de una Inversión por lo general disminuye cuando existen condiciones macroeconómicas negativas, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera de cada Fideicomiso.

Fluctuación de los mercados financieros

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el Valor de las Inversiones efectuadas por cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las Inversiones del Fideicomiso correspondiente.

Aún si el Administrador identifica Inversiones adecuadas para cada Fideicomiso, no hay garantía de que dichas Inversiones lograrán ejecutarse satisfactoriamente. Una vez que se haya logrado identificar oportunidades de inversión que sean apropiadas para el Fideicomiso de cada Emisión, se llevarán a cabo los actos necesarios conforme a los Documentos de cada una de las Emisiones correspondiente para tratar de llevarlas a cabo. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que, aun habiendo identificado dichas oportunidades de inversión y habiendo dispuesto los recursos humanos y materiales necesarios, el Administrador será capaz de llevarlas a cabo satisfactoriamente.

Inexistencia de formatos pre-establecidos para la realización de Inversiones

No existen formatos pre-establecidos de contratos para la realización de Inversiones en cada una de las Emisiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

Inexistencia de proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición del mismo, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones, o que algunos proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. En caso de que no se llegaren a encontrar los proyectos adecuados, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

Cada Fideicomiso efectuará adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso de cada Emisión, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por cada Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Competencia en el mercado inmobiliario en México

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades de cada Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso correspondiente decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que él mismo.

Evicción de los inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de los inmuebles, no obstante lo anterior, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble, cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar distribuciones.

Extinción de dominio

De conformidad con la “Ley federal de extinción de dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, en caso de actualización de los delitos descritos en dicha ley y en el Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es posible que el Estado extinga el dominio sobre bienes inmuebles, sin contraprestación ni compensación alguna para su dueño ni para quien se ostente o comporte como tal. No podemos asegurar que los poseedores de las Inversiones no realizarán alguna de las actividades reguladas en la citada ley, lo que podría tener como resultado la extinción del dominio respecto de la Inversión correspondiente.

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los proyectos; sin embargo, los inmuebles adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectar significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Inexactitud de la información respecto de los bienes inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los bienes inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los bienes inmuebles se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un bien inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso se encuentran sujetos a la capacidad de pago de los arrendatarios

Un alto porcentaje de los ingresos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los bienes inmuebles. El ingreso esperado de los

Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso, podrían verse afectadas en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios. En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados de los Vehículos de Inversión. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso de cada Emisión o el Vehículo de Inversión correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente. Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente del crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrezcan los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda en dichos productos y servicios, como resultado de la desaceleración en la economía nacional, global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos para los Vehículos de Inversión y consecuentemente para el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y por consiguiente de las Distribuciones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. En algunos casos los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas.

Legislación aplicable al desarrollo de los proyectos El desarrollo de los proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los proyectos, o ambos.

Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas. Asimismo la viabilidad de los proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos, convenios u obligaciones. Si algún proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada.

Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar o incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Riesgos en materia ambiental; cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso de cada Emisión

El Administrador buscará que cada uno de los Fideicomisos y los Vehículos de Inversión que participen en una Emisión, operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la Regulación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones de los Fideicomisos y/o de los Vehículos de Inversión correspondientes, además de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

Asimismo, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los Activos Inmobiliarios adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dicha Regulación, cada Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas.

El Fideicomiso podría estar sobreexpuesto en una sola región dentro de México

Cada Fideicomiso incluye criterios de diversificación conforme a los cuales el Administrador estima que el Monto de Inversión será invertido, lo anterior con el objetivo de generar diversificación en los proyectos inmobiliarios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso de cada Emisión podría estar concentrado en cierta región de México por lo que estaría expuesto a (a) el exceso de oferta de espacios habitacionales, lo que puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso correspondiente, (b) tendencias demográficas y de la población, (c) desaceleraciones en la economía local que puedan ocasionar desempleo y ajustes en el nivel de ingreso personal de la población, (d) cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, o (e) desastres naturales que ocurran en dicha región, mismos que en caso de ocurrir, podrían afectar adversamente el pago de Distribuciones y por ende a los Tenedores, en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Las Personas Promovidas están expuestas a riesgos económicos y sectoriales

Las Inversiones en las Personas Promovidas pueden llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que las mencionadas personas están expuestas a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen más adelante.

Asimismo, las Personas Promovidas están expuestas a diversos factores de riesgo relacionados con la industria o sector particular al que pertenezcan y, por lo tanto, pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector o rama de la industria, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su capital accionario.

La Inversión en capital en Personas Promovidas tiene liquidez limitada

Cada Fideicomiso podrá invertir en valores representativos del capital social de Personas Promovidas, los cuales tendrán baja liquidez, por lo que existe el riesgo de que haya una limitada posibilidad de venta de los títulos representativos del capital social de dichas personas, y las Inversiones efectuadas podrían

disminuir en su valor mientras se realiza su venta. Inclusive, existe la posibilidad de que sea necesario vender las Inversiones a descuento o venderlas a lo largo de períodos extendidos.

Participación minoritaria en el capital social de las Personas Promovidas

Cada Fideicomiso puede llegar a invertir en el capital social de Personas Promovidas; sin embargo, dicha participación pudiera ser minoritaria sin la posibilidad de poder determinar la forma de llevar a cabo la gestión de dicha Persona Promovida. Por lo tanto, las decisiones que adopten la asamblea de accionistas y/o el consejo de administración de dichas Personas Promovidas podrían ser contrarias a los intereses de cada Fideicomiso, lo que podría ocasionar una posible disminución en el valor de las acciones propiedad de cada Fideicomiso.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión podría llevar a cabo las Inversiones en Personas Promovidas, las cuales no cuentan con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil. Cada Fideicomiso hará cualquier Inversión, ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones del Administrador en Personas Promovidas, que pudieren no estar listadas en el mercado de capitales y que sean adquiridas o constituidas por el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión o un Vehículo de Inversión para hacer Inversiones. Dichas Personas Promovidas al no estar listadas en la Bolsa de Valores podrían no contar con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil.

Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión

Ningún experto independiente revisará que las Inversiones cumplan con los Lineamientos de Inversión.

Si bien cada Fideicomiso que documente una Emisión establecerá los Lineamientos de Inversión, el proceso de aprobación de las Inversiones, y los porcentajes del 5% y 20% para el caso de autorización del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, respectivamente, es posible que no exista algún experto independiente que revise que las Inversiones cumplan con dichos Lineamientos de Inversión pudiendo traer como consecuencia que el rendimiento esperado en los tiempos proyectados no sea acorde con los mismos y ocasionar un daño económico para los Tenedores.

Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con posterioridad a la realización de la Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores

Cada Fideicomiso establecerá de manera clara los Lineamientos de Inversión; sin embargo, si los mismos se llegaran a incumplir con posterioridad a la realización de una Inversión, se podría afectar de manera adversa a los Tenedores, recibiendo una cantidad de Distribuciones menor a la esperada, o durante un mayor periodo de tiempo.

No existe un procedimiento preestablecido para realizar las Desinversiones

Con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua de cada Fideicomiso que documente una Emisión, incluyendo la aprobación de las desinversiones; sin embargo, es posible que no exista un

procedimiento preestablecido para realizarlas. El llevar a cabo las desinversiones atenderá a las consideraciones que efectúe el Administrador para que, en su caso, sean aprobadas por el Comité Técnico (cuando dichas desinversiones representen el 5% o más pero menos del 20% del Patrimonio del Fideicomiso) o por la Asamblea de Tenedores (cuando dichas desinversiones representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un período de doce meses contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola).

El portafolio de cada Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepago

Algunas Inversiones del fiduciario del Fideicomiso que documente una Emisión podrían ser parcial o totalmente amortizadas antes de su fecha de vencimiento de conformidad con sus términos. Dichos pagos anticipados pueden ocurrir como resultado de diversos factores económicos, sociales y otros, especialmente cuando las tasas de interés disminuyen. Como regla general, en la medida que aumenten los pagos anticipados, el promedio ponderado de vida de los activos que generen intereses a cada Fideicomiso, disminuirán, reduciendo en consecuencia, los rendimientos esperados. No se puede predecir las tasas reales de amortización anticipada que se experimentarán, o el efecto que las mismas puedan tener en el portafolio de cada Fideicomiso.

Las Inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla.

Cada Fideicomiso podrá invertir en créditos con garantías reales sobre bienes o activos específicos, los cuales pudieran ser ejecutados en caso de incumplimiento por parte de los deudores respectivos.

La posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de Inversiones puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos bajo las pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo las Inversiones podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso

En virtud de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa depende de los flujos de efectivo generados por los Vehículos de Inversión, la capacidad de cada Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada por el hecho de que los Vehículos de Inversión estén obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso de cada Emisión.

Riesgos relacionados con la administración del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión

Los Tenedores serán Inversionistas pasivos y la administración de cada Fideicomiso y los vehículos de inversión estará principalmente a cargo del Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa. Las Inversiones que haga cada Fideicomiso aún no han sido identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al fiduciario de cada Fideicomiso para que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. A excepción de ciertas acciones respecto de las cuales la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico tienen la facultad de aprobar, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera o de otro tipo que sea utilizada para decidir si se debe o no hacer una Inversión en particular. Las decisiones de Inversión pueden afectar negativamente la rentabilidad del capital aportado, si las Inversiones tienen un desempeño inferior a las expectativas que se tengan de las mismas.

La Generación de oportunidades de inversión es incierta o su ubicación podría tener dificultades. A pesar de que los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia en la identificación de oportunidades de inversión del tipo propuesto para cada Fideicomiso, no puede asegurarse que se dichas oportunidades se presentarán, ni tampoco que se vaya a tener la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de oportunidades de Inversiones adecuadas para que cada Fideicomiso invierta el monto total destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro del Período de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores y devoluciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado.

Asimismo, ni el Administrador ni el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa tendrán derecho, preferencia o prioridad alguna con respecto a las oportunidades de inversión identificadas o creadas por Fortem, quien no tiene obligación alguna de ofrecer a cada Fideicomiso cualesquier Inversiones potenciales.

El Administrador en cada Emisión puede ser una entidad de reciente creación sin antecedentes Operativos. Si bien se pretende que para cada Emisión, el Administrador sea una Afiliada de Fortem, quien directa o indirectamente a través de sus Afiliadas o Subsidiarias, y los Funcionarios Clave han tenido bastante y significativa experiencia en efectuar Inversiones en México, el Administrador puede que sea una sociedad de reciente creación y no tenga un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro.

Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la Sección "4. El Fideicomitente y Administrador" del Reporte Anual. El desempeño de las Inversiones realizadas o promovidas por el Administrador en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. No hay certeza de que el Administrador utilizará las mismas metodologías de inversión que ha utilizado con anterioridad, ni que tendrán el mismo nivel de experiencia y éxito en realizar Inversiones.

Remoción o renuncia del Administrador

En cualquier momento, el Administrador puede renunciar a su cargo como Administrador de cada Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión. Además, la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación pueden destituirlo con causa como Administrador del Fideicomiso, en caso de que ocurra algún Evento de Sustitución del Administrador tales como, fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, en ciertas violaciones del Contrato de Administración correspondiente, o en caso que el Administrador se disuelva, liquide, se declare insolvente o en quiebra o concurso mercantil, o sin causa alguna por los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. Los Eventos de Sustitución del Administrador para una remoción del Administrador con causa se describirán en cada uno de los Fideicomisos y Suplementos que documenten las Emisiones al amparo del Programa. Cualquier remoción o renuncia del Administrador en dicho cargo podría tener consecuencias negativas de importancia para cada Fideicomiso bajo ciertas circunstancias. Considerando la especialización que la administración de cada Fideicomiso requiere, no hay certeza de que un sustituto competente se pueda contratar que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso de cada Emisión, o que el mismo podrá ser contratado en condiciones favorables para el Fideicomiso correspondiente. En cualquier caso, el Administrador sustituto podrá ser cualquier institución, nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones.

Opción de adquirir participaciones en las Inversiones por parte del Administrador.

En caso de que el Administrador deje de serlo, como consecuencia de una remoción del Administrador sin causa, es posible que el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión permita que el Administrador, o quien éste designe, tenga el derecho, a su discreción, de adquirir todas o parte de las Inversiones, a un precio equivalente al Valor de las Inversiones.

En caso que el Administrador decida, directa o indirectamente, ejercer dicho derecho, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa estará obligado a ceder las Inversiones determinadas por el Administrador o la persona designada por éste, siempre y cuando el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión reciba del Administrador la notificación respectiva dentro del plazo que se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones contados a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador sin causa por la Asamblea de Tenedores.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes en términos del párrafo anterior dentro del plazo establecido en los Documentos de cada una de las Emisiones a que el Administrador entregue la notificación referida en el párrafo anterior a dicho fiduciario del Fideicomiso.

Dichas operaciones, al ser realizadas al Valor de las Inversiones, y al ser realizadas con el Administrador o una Persona designada por éste, una vez que el Administrador haya dejado de fungir como tal, no requerirán de aprobación del Comité Técnico, al haber dejado el Administrador de ser una Parte Relacionada del Fideicomiso.

Dependencia de los funcionarios clave Para prestar los Servicios de Administración a cada Fideicomiso, el Administrador dependerá de los Funcionarios Clave. Algunos de dichos miembros tienen experiencia en la industria de servicios financieros en México. No se puede asegurar que el Administrador tendrá la capacidad de retener a dicho personal o que, en su caso, tendrá la capacidad de encontrar candidatos con los perfiles adecuados para sustituirlos. La pérdida de cualquiera de los Funcionarios Clave podría tener un efecto adverso de importancia en nuestra capacidad de brindarle al Fideicomiso que documente una Emisión los Servicios de Administración de forma adecuada.

Ausencia de recursos en contra del Administrador

Los Contratos de Fideicomiso y los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, podrán contener disposiciones que liberen de responsabilidad e indemnicen a las partes de dichos contratos y de esta forma limitan los casos en que las partes y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores correspondientes. Como resultado de lo anterior, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

La remoción del Administrador puede ser complicada

Los Tenedores deben considerar que la remoción del Administrador en algunos casos, requiere de una resolución judicial de segunda instancia que decrete la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador, según sean definidos en los Documentos para cada una de las Emisiones. De existir un Evento de Sustitución del Administrador, los Tenedores podrán destituir al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, cuando la remoción sea con causa, y con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, cuando la remoción sea sin causa. Para que la remoción del Administrador surta efectos, cada Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración correspondiente. En virtud de lo anterior podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como consecuencia de un Evento de Sustitución del Administrador, pero una sentencia definitiva determina que dicho evento no ocurrió, cada Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el Contrato de Fideicomiso respectivo, de ser el caso.

El incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecida en cada Contrato de Fideicomiso y en la regulación podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones. En caso que cada fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente y/o los Vehículos de Inversión incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en cada Contrato de Fideicomiso y en la Regulación, cada Fideicomiso podría prever diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la Bolsa de Valores. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador y de los Vehículos de Inversión, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, los considerados como actos de Dios, etcétera. En caso de que los proyectos se vean afectados total o parcialmente por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los proyectos podrían verse disminuidos.

Ciertas Inversiones potenciales podrían no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores

En términos de cada Fideicomiso de cada Emisión y la Regulación aplicable, se requiere la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo ciertas oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, cada Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto a dicha inversión por lo que las Distribuciones del Fideicomiso que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, pudieran verse afectadas de manera adversa.

Conflicto de interés

Cada Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso respectivo, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Administrador y de Fortem que representen un conflicto de interés. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Adicionalmente, cada Contrato de Fideicomiso podrá prever como Evento de Sustitución del Administrador que en caso que se incumpla con la obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o desinversión, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso correspondiente y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa.

Obligaciones de verificación del Representante Común

El Representante Común cumplirá con sus obligaciones de verificación establecidas en el Contrato de Fideicomiso, únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines. El Representante Común tiene la facultad, mas no la obligación, de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y demás partes en los Documentos de la Emisión o a

aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso.

Inscripción del Contrato de Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión en el RUG

En caso de que cualquier Contrato de Fideicomiso correspondiente a cualquier Emisión en particular y/o cualquiera de los Vehículos de Inversión (que se constituyan como fideicomisos) no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

Ausencia de valuaciones respecto a las operaciones con partes relacionadas

Para las operaciones que celebre el Fideicomiso con partes relacionadas, no se contará con una valuación de terceros independientes respecto al precio o términos de la Inversión respectiva.

Obligaciones de verificación Fiduciario

El Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, a través de un tercero y/o con la información que le proporcione el Fideicomitente y el Administrador.

Riesgos relacionados con la Comisión por Administración

La Comisión por Administración del Administrador que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, podría, en el supuesto que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no cumplieran con sus respectivas Contribuciones Adicionales, ser mayor, ya que está calculada con base en los Compromisos Totales, y no con base en (i) cantidades efectivamente aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las Llamadas de Capital que se realicen de tiempo en tiempo, o (ii) a los activos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda.

Asimismo, en el supuesto que alguno de los Tenedores incumpla con una o varias Llamadas de Capital, en términos del Fideicomiso que documente la Emisión correspondiente, además de sufrir una Dilución Punitiva, conservará la obligación del pago de la Comisión por Administración respecto a su Compromiso Total y no sobre los recursos efectivamente aportados al Fideicomiso correspondiente.

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no son valores adecuados para todo tipo de inversionistas. La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características diferentes a deuda o capital tradicional y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente Reporte Anual y en los Suplementos correspondientes. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados con este tipo de valores. El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones será un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Los montos a ser distribuidos conforme a los Certificados Bursátiles son inciertos y no hay garantía en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad a los Tenedores. Los montos que serán distribuidos a los Tenedores en cada una de las Emisiones dependerán, entre otros factores, de la capacidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y completar oportunidades de Inversión y el desempeño de las mismas una vez realizadas. No puede asegurarse que el Administrador en todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa sea capaz de identificar oportunidades de Inversión, o que será capaz de ejecutarlas o completarlas de forma exitosa, ni es posible asegurar que dichas Inversiones tendrán el desempeño esperado. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno o alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas. No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses y todas las distribuciones que se hagan a los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las Distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Intermediario Colocador, y sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen ni tendrán obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados Bursátiles, a excepción del fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

El rendimiento de los Certificados Bursátiles podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

El monto que alcancen los rendimientos en efectivo pagaderos bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión al amparo del Programa podría variar por diferentes circunstancias y podría ser inferior a los rendimientos brutos de las Inversiones. Dichos rendimientos podrían reducirse, en su caso, como resultado de obligaciones fiscales a cargo de los Vehículos de Inversión o del Fideicomiso respectivo, así como por montos retenidos por los Vehículos de Inversión al hacer un pago. Dichos rendimientos también se verán afectados por los gastos del Fideicomiso, por los honorarios del Administrador y los honorarios que se tengan que pagar a terceros, incluyendo al Fiduciario, a los Auditores Externos y al Valuador Independiente, entre otros, los cuales son inciertos y pueden variar por una serie de factores.

El mercado para los Certificados Bursátiles puede ser limitado o no desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles que se emitan en las Emisiones al amparo del Programa y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrollará una vez que se lleve a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles correspondientes. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados Bursátiles respectivos pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasas de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado de cada Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el fiduciario de cada Fideicomiso, el Administrador, el Intermediario Colocador y sus Afiliadas no tendrán la obligación de crear un mercado

secundario para los Certificados Bursátiles. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados Bursátiles en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

Aunado a lo anterior, en cada uno de los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrán incluir disposiciones para restringir la transmisión de los Certificados Bursátiles, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, y hasta la terminación del Periodo de Inversión respectivo. Lo anterior, en el entendido que los órganos corporativos de los Fideicomisos no deberán adoptar medidas que hagan nulo el ejercicio de los derechos patrimoniales o económicos de los Tenedores ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única. Por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

Cualquier Persona o grupo de Personas que adquieran Certificados Bursátiles en violación a lo establecido en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, no podrán, entre otros, (i) ejercer los derechos a designar a miembros del Comité Técnico, (ii) solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, de la LMV y de la Circular Única, ni (iii) votar en las Asambleas de Tenedores. Asimismo, carecerán de efectos jurídicos frente al Fideicomiso correspondiente, los actos realizados por los Tenedores por lo que respecta a los Certificados Bursátiles adquiridos sin cumplir con las disposiciones establecidas en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

Los Certificados Bursátiles no tienen una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada. De acuerdo con la Circular Única, los Certificados Bursátiles no cuentan con calificación crediticia preparada por una agencia calificadora autorizada por la CNBV.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de llamadas de capital pueden estar sujetos a diluciones punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital. Si un Tenedor de Certificados Bursátiles sujeto al mecanismo de Llamadas de Capital no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Adicionales que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado a cada Fideicomiso que documente una Emisión por el Tenedor de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles de dicho mecanismo que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó dichos Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado.

En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles sujetos a dicho mecanismo en circulación después de llevarse a cabo la Emisión

Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos a tal mecanismo que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Los Tenedores que adquieran certificados después de la fecha de ex-derecho no podrán suscribir los Certificados Adicionales Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera

Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente.

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una misión subsecuente, podría ser difícil Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, las Personas que adquieran Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrán derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos. Por lo que el Fiduciario se deberá cerciorar de tener actualizado el registro de los Tenedores, donde se hagan constar las transferencias de los Certificados Bursátiles, para que el nuevo Tenedor

sea plenamente identificado y pueda suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital correspondientes antes de la Fecha Límite de Suscripción y evitar que se diluya.

Las obligaciones en contratos de crédito celebrados por cada Fideicomiso, podrían generar obligaciones financieras a éste, que deberán ser cumplidas

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo de cada Programa puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en cada Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer a cada Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones de cada Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que cada Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. La imposibilidad de pagar sus créditos en términos

favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso de cada Emisión, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

Requerimientos de flujo de efectivo para el pago de financiamientos contratados

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda que contrate cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, y no cuente con suficientes recursos en las Cuentas, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables alguno de los activos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía cada Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda de cada Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total de las Inversiones realizadas y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos de cada Fideicomiso.

RIESGOS RELACIONADOS CON LOS COINVERSIONISTAS TERCEROS

El Fideicomiso de cada Emisión podrá coinvertir con terceros

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, a través de los Vehículos de Inversión, podrá establecer la posibilidad de coinvertir con terceros distintos al Coinversionista de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, serán escogidos previamente por el Administrador, y podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso correspondiente en un momento dado.

La capacidad del Administrador y/o de cada Fideicomiso para tomar decisiones respecto de dichas Inversiones dependerá de los acuerdos que se logren con dichos inversionistas externos y de la conciliación que se haga de los distintos objetivos de inversión y sus rendimientos. El rendimiento de la Inversión respectiva y el nivel de las Distribuciones que reciba el Fideicomiso correspondiente podrían verse afectados dependiendo de los acuerdos que se logren con los terceros inversionistas.

En caso de alguna controversia con los Coinversionistas Terceros que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto de las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El Incumplimiento por parte del Coinversionista Tercero en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones. El Coinversionista Tercero podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. En algunos casos no habrá información pública disponible respecto del Coinversionista Tercero. Los términos y condiciones bajo los cuales el Coinversionista Tercero participará, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en cada Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas terceros incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, los Vehículos de Inversión no podrán fondear, en todo

o en parte, la aportación que les correspondería hacer, y de esta manera es probable que no se pueda invertir en el proyecto correspondiente. Si no se realiza la Inversión en el proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa a cada Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA Y OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO

Aunque se considera que el Administrador tiene experiencia, el Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa y el Administrador no han realizado operaciones conjuntas. Cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa estará sujeto a riesgos derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia del Administrador en el sector en que cada Fideicomiso pretende promover sus Inversiones, no existe certeza respecto del éxito de las Inversiones que se realicen.

Funcionamiento de cada Fideicomiso

El adecuado funcionamiento de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso correspondiente (o cualquier documento relacionado), podría no funcionar como se tenía contemplado, lo que podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar cada Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

Operación del Fideicomiso

El riesgo operativo de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa comprende una pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Entendiéndose como (i) riesgo tecnológico, a la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las instituciones que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

Deficiencias en el funcionamiento de cada Fideicomiso podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente

El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso correspondiente, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, del Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo del Fideicomiso correspondiente, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

El Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Fiduciario podrá usar los fondos que mantiene en las Cuentas para indemnizar al Administrador, al Fiduciario del Fideicomiso correspondiente y al Representante Común, y sus respectivas Afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros del Comité Técnico y los Funcionarios Clave, así como las indemnizaciones pagaderas a terceras Personas derivadas de cualquier tipo de responsabilidad, en relación con ciertas reclamaciones que puedan establecerse en cada Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador, en relación con ciertas reclamaciones que pueden preverse en el Contrato de Colocación.

La indemnización se extiende también al reembolso de costos y gastos incurridos.

Si el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa utiliza los fondos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para hacer Distribuciones y para financiar las Inversiones se reducirán, afectando negativamente los montos que los Tenedores tendrían derecho a recibir.

La liquidación del Patrimonio del Fideicomiso después de que tenga lugar un Evento de Incumplimiento podría ser difícil y los derechos de los acreedores y contrapartes de contratos de financiamiento y de las operaciones derivadas tendrán prioridad respecto de los derechos de los Tenedores

Si ocurre un Evento de Incumplimiento y los Tenedores deciden liquidar el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, no se puede asegurar que existirá un mercado para la venta de dicho Patrimonio del Fideicomiso, y en el supuesto de que dicho mercado existiese, no se tiene certeza respecto del precio al cual se podrían vender los activos que forman parte del mismo. En un escenario de liquidación, es posible que el producto de la venta de activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo esté por debajo de su valor de mercado (o que el valor de mercado en el momento de la liquidación sea favorable), en cuyo caso el pago de cualquier distribución bajo los Certificados Bursátiles podría ser afectado.

Además, en caso que algún Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa llegase a ser liquidado debido a la existencia de un Evento de Incumplimiento, los acreedores y las contrapartes

de los contratos de financiamiento u Operaciones Derivadas tendrán preferencia sobre los Tenedores en el pago de sus préstamos o contratos.

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede estar expuesto a reclamos de terceros con los que el Fiduciario celebre operaciones relacionadas con las Inversiones. Se espera que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa haga las Inversiones a través de Vehículos de Inversión. Es posible, sin embargo, que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa celebre contratos en relación con las Inversiones directamente, dependiendo de varios factores, incluyendo de índole fiscal, así como la celebración de contratos con proveedores, contratistas, empleados, funcionarios y cualquier otro tercero que haya sido contratado como parte de la realización de Inversiones. En caso que el Fiduciario celebre dichos contratos, sus contrapartes podrían presentar reclamaciones en contra del Fiduciario por el incumplimiento de lo pactado. Si se interpone cualquiera de dichos reclamos, el Fiduciario podría tener que pagar indemnizaciones o hacer reembolsos con los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, lo que afectaría de forma negativa el monto de las Distribuciones a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso con actividades empresariales, podría ser sujeto de impuestos

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales, en el caso que haya alguna modificación a las disposiciones fiscales que contemplan el régimen previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, o se dejara de cumplir con el test de ingresos referido en la citada regla, o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con dichos requisitos. De ser así, el Fideicomiso tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de la LISR, cumpliendo por cuenta de los beneficiarios con las obligaciones fiscales, establecidas en dicho artículo, como la de efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones correspondientes a los Fideicomisarios.

Las Distribuciones pagaderas a los Tenedores están subordinadas a los gastos directos de cada Fideicomiso y al pago de sus acreedores

Es posible que existan gastos relacionados con cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa que sean indispensables para su operación y para dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de cada Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, a otros asesores y a las autoridades regulatorias que sean necesarios para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados Bursátiles en la Bolsa de Valores. Dichos pagos tendrán prioridad respecto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores.

Derivado de lo anterior, el Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de Efectivo Distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus Inversiones. Uno de los factores incluye la capacidad de cada Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar los Gastos del Fideicomiso, en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Ni el Administrador ni sus Afiliadas tienen ni tendrán la obligación de realizar, soportar o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa pagará los

gastos relacionados con dicho Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

Responsabilidad limitada

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Tenedores únicamente podrán ejercer recursos contra el Patrimonio del Fideicomiso; ni el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar de cada Fideicomiso serán responsables bajo ninguna circunstancia del pago de cantidades reclamadas por los mismos en exceso de dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Juicios y litigios

El Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Vehículos de Inversión y/o las Personas Promovidas podrá(n) verse involucrado(s) en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fideicomiso pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad

Es posible que tanto el Administrador como el Fideicomiso puedan ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fideicomiso, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fideicomiso tengan en su poder, la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines durante periodos de tiempo prolongado y los sistemas de comunicación del Administrador y del Fideicomiso. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fideicomiso. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fideicomiso, según sea el caso.

RIESGOS RELACIONADOS CON TEMAS FISCALES

Consideraciones fiscales

El régimen fiscal vigente aplicable a fideicomisos no empresariales y las interpretaciones correspondientes a dicho régimen, son relativamente nuevos y están evolucionando constantemente. No podemos asegurar que la normatividad fiscal aplicable a fideicomisos no empresariales, o su interpretación o aplicación no cambiarán en una forma que afecte adversamente el tratamiento fiscal de cada uno de los Fideicomisos, de los Certificados Bursátiles, de las operaciones o Distribuciones del Fideicomiso. En la medida que las autoridades fiscales mexicanas establezcan lineamientos más específicos al respecto, o cambien los requisitos para que un fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, es posible que sea necesario ajustar la estrategia del Fideicomiso y, consecuentemente, causar impuestos que pudieran afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles, su valor de mercado o liquidez. En caso de no cumplir con la normatividad aplicable, el Fideicomiso que corresponda podría, entre otros supuestos, ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los Certificados Bursátiles o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

La estructura fiscal de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

Los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programa, así como los Vehículos de Inversión, podrían ser considerados fideicomisos empresariales y, por lo tanto, podrían estar sujetos al pago de impuestos.

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren a cada uno de los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa como fideicomisos a través de los cuales se realizan actividades empresariales. De ser así, los Fideicomisos y/o los Vehículos de Inversión tributarían conforme al artículo 13 de la LISR y las demás disposiciones fiscales aplicables, estando obligados a cumplir por cuenta de los Tenedores, ciertas obligaciones fiscales, tal como efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Concurso mercantil

En caso que los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa o los Vehículos de Inversión fueran considerados como fideicomisos que realizan actividades empresariales, éstos podrían ser sujetos de concurso mercantil si los recursos líquidos de estos resultasen insuficientes para cumplir con sus obligaciones de pago. Los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. El juez que esté encargado de aplicar la Ley de Concursos Mercantiles podría no darle efecto a las disposiciones relativas a la prelación de distribuciones y pagos contenidas en el

contrato de fideicomiso respectivo y/o podría ordenar el embargo de distribuciones u otros activos, incluyendo la posible ineficacia de distribuciones recibidas por los Tenedores.

Los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo. Estaremos obligados tanto al pago del impuesto predial como al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles por los Activos Inmobiliarios. Tales pagos pueden incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de los Activos Inmobiliarios es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial, o bien, por concepto de impuesto sobre adquisición de inmuebles que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente de los impuestos que pagamos actualmente. Si los impuestos que pagamos se incrementan, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores podría ser afectada material y adversamente.

Retenciones imprevistas de impuestos

Se tiene la intención que cada uno de los Fideicomisos no sea objeto de retenciones de impuestos derivado de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso; sin embargo, no podemos asegurar que así suceda.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de cada Fideicomiso, los rendimientos de los Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión al amparo del Programa o las operaciones celebradas por cada Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y a cada Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Las Inversiones en México son riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. Cada Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación de cada Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa. El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles correspondientes.

Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital extranjero, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, disminución de la confianza de los inversionistas, inestabilidad en el tipo de cambio, fuerte contracción en la demanda del consumidor, entre otros. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el

poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, por ejemplo fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del Producto Interno Bruto, resultando en una disminución de la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo expresado por las principales entidades calificadoras de crédito.

No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto adverso de importancia en el desempeño de cada Fideicomiso, en la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador o de los Vehículos de Inversión, o en la capacidad de las Personas Promovidas de honrar sus obligaciones y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Altas tasas de inflación podrían afectar negativamente las operaciones del Fideicomiso

En la década de 1980, México experimentó altas tasas de inflación. Históricamente, la inflación en México ha llevado a mayores tasas de interés, la depreciación del Peso y los controles gubernamentales sustanciales en los tipos de cambios. Aunque la inflación ha sido relativamente baja en los últimos años, no se puede asegurar que México no experimentará una alta inflación en el futuro.

La situación financiera y la rentabilidad de cada Fideicomiso pueden verse afectadas negativamente por el nivel y las fluctuaciones en las tasas de interés, que pueden afectar el monto de interés recibido bajo las Inversiones. Si la tasa de inflación aumenta o se vuelve incierta e impredecible, las operaciones de cada Fideicomiso y sus resultados podrían verse afectados negativamente.

Riesgos relacionados con proyecciones a futuro

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte Anual, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta Sección y otras advertencias contenidas en este Reporte Anual. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores.

Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda, la adquisición de los certificados bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a los de los instrumentos de deuda, dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del administrador.

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si los ingresos no generan ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, podría verse

afectada la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción de la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

La emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados e informa que ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios los reportes que la Legislación Mexicana requiere sobre información periódica y eventos relevantes.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a BIVA y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica del Fideicomiso y, en su caso de las Sociedades Promovidas e Inversiones, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente Reporte Anual no existen cambios significativos en los derechos de valores inscritos en el Registro. Solamente los que por la actividad del fideicomiso son reflejados en los estados financieros.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos captados mediante la Emisión de Certificados Bursátiles fueron destinados principalmente para realizar las Inversiones. La administración de dichos recursos está a cargo de Fortem Capital II, S.C. y de su equipo directivo.

Destino de los fondos

Cifras al 31 de diciembre de 2025

Cifras en millones de pesos

Emisión total FORTMCK22	\$1,830	
Fideicomiso 5256	\$451	
Fideicomiso 5257	\$802	
Fideicomiso 5258	\$355	
Fideicomiso 5798	\$87	
Fideicomiso 5799	\$90	
Capital autorizado		\$1,785

Durante el 4T25 fue celebrada una Asamblea de Tenedores donde se autorizó realizar una inversión adicional en el proyecto F5798. Para llevarla a cabo, se aprobó la contratación de financiamiento y el uso de recursos provenientes de los flujos del proyecto F5256, facultando al administrador para ejecutar las acciones necesarias conforme a lo presentado.

Documentos de carácter público:

La documentación presentada a la CNBV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan por el Fideicomiso en el RNV y la autorización para la oferta pública de los mismos, podrá ser consultada en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) en su página de internet <https://www.biva.mx> o a través de la página de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx

Copia de dicha documentación podrá obtenerse de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Administrador, a la atención de Lic. Nayelli Corro Campos, en sus oficinas ubicadas en Av. Santa Fe 428, Torre II, Piso 3, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alc. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348.

Los inversionistas también podrán comunicarse para solicitar mayor información con el Representante Común, con la Lic. César David Hernández Sánchez, e-mail: cdhernandez@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, e-mail: altapia@monex.com.mx o acudir directamente al domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México. Teléfono (55) 5231-0848 y (55) 5230-0161.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- A.** Aportación Inicial;
- B.** Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D.** Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E.** Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- F.** Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.

- G.** En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 de este Contrato;
- H.** Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- I.** Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- J.** Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Asimismo, el inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando de tiempo en tiempo, en la medida en que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

Durante el año 2025, el Fideicomiso realizó inversiones en valores, principalmente en papel gubernamental y papel comercial en emisiones con liquidación diaria.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Las inversiones autorizadas por los respectivos comités se encuentran en diferentes fases del modelo de negocios.

Inversión	Fideicomiso	Ubicación	Etapas
1	5256	Ciénega de Flores, NL	Desarrollo
2	5257	Los Cabos, BCS	Desarrollo
3	5258	Coyoacán, CDMX	Desarrollo
4	5798	Los Cabos, BCS	Tramitología

5

5799

Los Cabos, BCS

Tramitología

No se han ejercido créditos.

Desempeño de los activos:**Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	\$ -	\$ 641,114	\$ 458,002
Utilidad cambiaria, neta		14,300	-	-
Por intereses		<u>498</u>	<u>1,216</u>	<u>3,463</u>
		14,798	642,330	461,465
Egresos:				
Pérdida en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	5,278	-	-
Gastos de administración	10	38,598	31,910	30,058
Intereses pagados		5,264	-	70
Pérdida cambiaria, neta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,044</u>
		<u>49,140</u>	<u>31,910</u>	<u>30,134</u>
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ <u>(34,342)</u>	\$ <u>610,420</u>	\$ <u>431,331</u>

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo:

A la fecha, los activos del Fideicomiso están constituidos principalmente por los recursos netos de la emisión y sus rendimientos, así como las aportaciones al patrimonio de Fideicomiso 5195, y la consecuente participación en el patrimonio de los vehículos que contienen los terrenos adquiridos y costos de desarrollo.

El Fideicomiso realiza sus inversiones a través del Fideicomiso 5195 que a su vez realiza inversiones inmobiliarias a través de fideicomisos en las invierte.

La participación del Fideicomiso total en el patrimonio de estas inversiones se muestra a continuación:

Proyecto's	Técnica(s) de valuación	2025	2024	2023
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5258	Método de Costo	\$ 346,921	\$ 346,921	\$ 346,920
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5256	Método de Mercado	963,566	894,426	552,046
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5257	Método de flujos	1,375,709	1,522,605	1,287,048
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5798	Método de Costo	705,090	1	-
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5799	Método de Costo	<u>80,623</u>	<u>77,809</u>	<u>-</u>
Total		\$ 3,471,909	\$ 2,841,762	\$ 2,186,014

Variación en saldo y en número de activos:

A la fecha del presente reporte no se han realizado distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles.

Al cierre de 2025, el portafolio cuenta con cinco inversiones en distintas etapas de ejecución conforme al modelo de negocios. Todas las inversiones registran avances conforme a lo previsto, sin presentar retrasos.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento:

Fideicomiso	Proyecto	Grupo
Fideicomiso 5256	Ciénega de Flores, Nuevo León	Activo vigente

Fideicomiso 5257	San José del Cabo, BCS	Activo vigente
Fideicomiso 5258	Coyoacán, Ciudad de México	Activo vigente
Fideicomiso 5798	San José del Cabo, BCS	Activo vigente
Fideicomiso 5799	San José del Cabo, BCS	Activo vigente

Al mismo tiempo confirmamos que de los activos vigentes o en proceso a) contamos con cobranza regular sin atraso en sus pagos; b) no tenemos activos que muestran retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular c) no tenemos activos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral

Garantías sobre los activos:

No aplica

Cargas y limitaciones:

No aplica

Desempeño de los valores emitidos:

Al cierre del 2025, el precio del Valuador Independiente fue de \$64.419373.

Durante el periodo comprendido desde la fecha de la emisión a la fecha no hubo pagos efectuados a los tenedores.

Contratos y acuerdos:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 5195

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fortem Capital II, S.C., o sus causahabientes o cesionarios autorizados.
Administrador:	Fortem Capital II, S.C., o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, representados en su conjunto por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus causahabientes y cesionarios o quien

	lo sustituya en sus funciones como representante común.
--	---

Objeto del Fideicomiso

La finalidad del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la presente Clausula 2.4 y en el Contrato de fideicomiso, incluyendo:

(i) Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México; (ii) Distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Realizar Distribuciones; y (iv) Realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo "F" del Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- a. ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso;
- b. establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato;
- c. Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar todos aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados al amparo del Programa de conformidad con los términos del Contrato, previa instrucción del Administrador;
- d. presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa de Valores;
- e. presentar y llevar a cabo aquellos actos y gestiones así como celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias convenientes para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa de Valores, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;

- f. mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- g. celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir el Título de Certificados en los términos establecidos en el Contrato;
- h. realizar Inversiones directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; y otorgar préstamos a los Vehículos de Inversión.
- i. llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de Certificados al amparo del Programa; y llevar a cabo Llamadas de Capital;
- j. mantener, con la información y asistencia del Administrador, un registro de los Montos de las Emisiones Iniciales y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;
- k. llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso;
- l. contratar al Auditor Externo;
- m. contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios;
- n. pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde baste y éste alcance, todas las obligaciones;
- o. preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso;
- p. preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- q. invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- r. abrir, mantener y en su caso cancelar, una o más cuentas o contratos denominadas en Pesos o Dólares, según se requiera, a nombre del Fideicomiso;
- s. llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares;
- t. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar en favor de las personas que el Administrador designe e instruya al Fiduciario por escrito, un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, a efecto de ser ejercido conjunta o separadamente;
- u. celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, otorgar los poderes que se establecen en el Contrato de Administración y revocarlos, cuando proceda;

- v. otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Administrador;
- w. otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruyan el Administrador y/o el Representante Común;
- x. celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto;
- y. celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés;
- z. solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión;
- aa. llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del Contrato;
- bb. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
- cc. contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Contrato;
- dd. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la Cláusula 12.1 de este Contrato, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;
- ee. con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- ff. de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar el contrato de colocación con el Intermediario Colocador en la medida que sea necesario para llevar a cabo las Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato;
- gg. llevar a cabo una reapertura o aumentar el Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato;
- hh. realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato (y a cualquier modificación al mismo) surtan efectos plenos frente

- a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción de este Contrato en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 17.7 del Contrato;
- ii. contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones a las que se refiere la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso;
 - jj. verificar, a través del tercero que se contrate al afecto y/o con la información que proporcione el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
 - kk. cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;
- ll. en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable, en cada caso, según lo instruya el Administrador o cualquier otra Persona facultada para ello, de conformidad con los términos de este Contrato;
- mm. en la Fecha de Emisión Inicial, pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con un memorándum de flujos (*flow of funds memorandum*), a ser celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador;
- nn. llevar a cabo la inscripción de los Certificados en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial;
- oo. una vez concluida la vigencia del Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades que, en su caso, sean pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, así como cualquier otra obligación adquirida por el Fideicomiso, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato y lo dé por extinguido.

Contrato de Administración

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser de interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles.

Administrador:	Fortem Capital II, S.C., o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como administrador.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.

El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente al Fiduciario, a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

En relación con lo anterior, el administrador proporcionará al fiduciario los servicios aquí listados:

1. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
2. investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
3. llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
4. respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorarse de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
5. prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;
6. junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
7. de así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación

de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;

8. proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
9. en general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Además de cumplir con los siguientes deberes:

1. El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, según los mismos sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato.
2. El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

El Fideicomiso a través del Fiduciario ha celebrado los siguientes compromisos para la administración de las operaciones del Fideicomiso, así como de los diferentes asesores, los cuales estarán vigentes durante todo el contrato de Fideicomiso.

- a. 414 Capital INC: \$4,000 UDIS trimestrales
- b. Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.: \$7,190.74 pesos + IVA de iguala mensual.
- c. Fortem Capital II, S.C. (Administrador del Fideicomiso): Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión de 1.35% + IVA sobre el monto de la emisión FORTMCK-22 y 1.35% + IVA después del Periodo de Inversión hasta la fecha de vencimiento.
- d. Honorarios de Miembros Independientes de Comité Técnico.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

El objetivo principal del plan de negocios del Administrador se enfoca en una estrategia de inversión diferenciada, que pretende crear un portafolio de activos en los diferentes subsectores inmobiliarios que

ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión identificando, desarrollando y ejecutando transacciones que generen valor y maximización de rendimiento del fideicomiso.

Fideicomiso	Subsector	Fase	Estatus	Desinversión
Fideicomiso 5256	Industrial	Desarrollo	En línea con el plan	No
Fideicomiso 5257	Residencial	Desarrollo	En línea con el plan	No
Fideicomiso 5258	Vivienda	Desarrollo	En línea con el plan	No
Fideicomiso 5798	Hospitalidad	Tramitología	En línea con el plan	No
Fideicomiso 5799	Vivienda	Tramitología	En línea con el plan	No

Valuación:

El Fiduciario contrató a 414 Capital INC como Valuador Independiente, decisión ratificada por el Comité Técnico en la Sesión Inicial de febrero 2022.

En el reporte de valuación al 31 de diciembre de 2025 por el Valuador Independiente, se indica la siguiente valuación:

	Valor activo	Valor certificado
Valor base	3,471,909,159	64.419373

Al respecto, 414 Capital Inc. informa lo siguiente:

- La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso 5195 desde el año 2022
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación (“IVSC”)
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación Financial Modeling & Valuation Analyst (“FMVA”) otorgada por el Corporate Finance Institute (“CFI”). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador

- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS”), y los International Private Equity and Venture Capital (“IPEV”) Valuation Guidelines. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito el Fiduciario), tendrá derecho a recibir por adelantado, y de manera trimestral, una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) durante el Periodo de Inversión del Monto Máximo de la Emisión más el IVA correspondiente, y una vez concluido el Periodo de Inversión.

Información relevante del periodo:

Fecha	Evento
09/01/2025	Se ratificó la contratación de Deloitte como auditor externo para la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2024.
11/04/2025	Ignacio García de Quevedo asume el cargo de Managing Director a partir de esta fecha. Ignacio desde 2021 se desempeñaba como Director de Administración y Finanzas de Fortem

28/04/2025	Comité Técnico: Presentación de Edos. Fin. Auditados 2024 y ratificación de Auditor externo.
18/11/2025	Asamblea de Tenedores: Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico. Aprobación de una inversión adicional del fideicomiso, incluyendo la contratación de crédito y lo necesario para realizar la inversión.
16/04/2026	Se ratificó la contratación de Deloitte como auditor externo para la revisión de los estados financieros del ejercicio 2025

Para consultar la totalidad de los eventos relevantes, favor de consultar la página de BIVA en el siguiente enlace <https://www.biva.mx>

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

Al cierre del presente Reporte Anual, no existen otros terceros obligados frente al Fideicomiso o los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de dicho contrato, salvo por el Fideicomiso.

Asambleas generales de tenedores:

Durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2025 a la fecha del presente reporte, se celebró la siguiente asamblea:

ASAMBLEA DE TENEDORES, CELEBRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2025.

Orden del día:

I. Designación, remoción y/o ratificación de los miembros propietarios y/o sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, por parte del Administrador, la Asamblea y/o los Tenedores que tengan derecho a hacerlo, de conformidad con la cláusula Décima Séptima, Sección 17.1 y demás aplicables del Fideicomiso; así como discusión y, en su caso, (i) la calificación de su independencia de

los miembros del Comité Técnico que, en su caso, sean designados con el carácter de Miembros Independientes del Comité Técnico y cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Personas Independientes y (ii) determinación de emolumentos. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión Adicional del Fideicomiso y para la contratación de un crédito para llevar a cabo la misma y el otorgamiento de las garantías que fueren necesarias, así como el otorgamiento de dispensas a los Documentos de la Emisión, para llevar a cabo dicha Inversión Adicional, incluyendo sin limitar, respecto del uso de los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso y que la misma no cumpla con los Límites de Diversificación. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERO. Se toma conocimiento de la ratificación, designación y remoción de miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico, realizadas por el Administrador y los Tenedores en ejercicio del derecho que les corresponde de conformidad con la cláusula Décima Séptima y demás aplicables del Fideicomiso, en el entendido que, algunas designaciones fueron realizadas con el carácter de Miembros Independientes.

SEGUNDO. Se califica y confirma la independencia de los miembros designados con el carácter de Miembros Independientes por el Administrador y los Tenedores con derecho a hacerlo, a que se refiere el acuerdo anterior, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la independencia se califica respecto del Fideicomitente, del Administrador y de los Proyectos Inmobiliarios, autorizándose el pago de los emolumentos por sesión de Comité Técnico, a los Miembros Independientes designados por el Administrador por la cantidad de \$32,000.00 M.N. (treinta y dos mil Pesos 00/100).

TERCERO. Se aprueba (a) llevar a cabo una Inversión Adicional en el Proyecto Casa Hidalgo ubicado en Los Cabos, Baja California Sur, por la cantidad de US \$35'000,000.00 (treinta y cinco millones de Dólares), y que dicha Inversión Adicional no cumpla con los Límites de Diversificación previstos en el Fideicomiso; (b) la contratación de una línea de crédito para el desarrollo de dicha Inversión Adicional y el otorgamiento de las garantías necesarias por parte del Fideicomiso (directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión) para dicho efecto delegándose al Administrador la facultad de seleccionar a la institución financiera que funja como acreditante, en el entendido que la institución seleccionada deberá brindar iguales o mejores condiciones financieras a las presentadas por el Administrador a la Asamblea; (c) otorgar las dispensas a los Documentos de la Emisión que sean necesarias, a efecto de que el Fiduciario utilice los recursos depositados en la Cuenta de Distribuciones o que correspondan a esta, procedentes de las inversiones del Vehículo de Inversión denominado "Ciénega de Flores" para realizar el pago de la línea de crédito y, (d) autorizar al Administrador para instruir al Fiduciario llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo dicha Inversión Adicional. Lo anterior, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.

CUARTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saúl Omar Orejel García, César Alexis Chávez Guevara, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier autoridad o tercero.

Audidores externos de la estructura de la operación:

La firma de auditores externos a cargo de la auditoría de los estados financieros es Deloitte (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.).

Se hace constar que, al 31 de diciembre de 2025, no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir los requisitos y características de la operación

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Durante el periodo reportado no se han llevado a cabo operaciones con Personas Relacionadas, ni existen conflictos de interés.

Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo entre el Emisor y Personas Relacionadas a éste, y el Fideicomitente.

No existe ningún otro tipo de negocio, acuerdo o convenio escrito o verbal relevante entre las partes mencionadas, ni conflictos de interés.

Asimismo, no existe transacción que, en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" sea considerada como operaciones con Partes Relacionadas.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Fortem Capital II S.C es el Fideicomitente, y el Fideicomisario en segundo lugar y el Administrador del Fideicomiso.

Constitución, Denominación y Duración

Fortem Capital II, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 157,288 de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del Lic. José Eugenio Castañeda Escobedo, Notario Público No.211 de la Ciudad de México titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo testimonio se encuentra registrado ante el Registro Público de Comercio número 140317140317 de fecha 12 de noviembre de 2021; su constitución expresamente es para participar como Administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Reporte Anual.

Fortem Capital II, S.C. está ubicado en Av. Santa Fe 428, Torre II, Piso 3, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alc. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348.

Actividad Principal:

Servicios. El Fiduciario encomienda al Administrador la prestación de los servicios que se describen a continuación, y el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los siguientes servicios (en conjunto, los "Servicios"):

1. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
2. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
3. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se

negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

4. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorese de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
5. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;
6. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el
7. Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;
8. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;
9. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y
10. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

Canales de distribución:

Al 31 de diciembre de 2025 la Fideicomitente no cuenta con canales de distribución y comercialización, y/o con algún método especial de ventas ya que su principal actividad, es la administración, asesoría, gestión y operación de fondos de inversión de capital privado.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Al 31 de diciembre de 2025 la Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias, marcas franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros; o cualquier otro derecho de propiedad industrial registrado.

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2025, la Fideicomitente no tiene dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Fortem Capital II, S.C., es una Sociedad Civil constituida bajo la legislación mexicana, la Sociedad se encarga de dar seguimiento y cumplimiento a las disposiciones legales que le son aplicables de acuerdo con las actividades que realiza.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes y tributa bajo el régimen general de las Personas Morales contenido en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, cumpliendo con las disposiciones que regulan el ámbito fiscal relacionados con los negocios de la sociedad.

Algunas de las principales leyes aplicables que rigen a la Sociedad por las operaciones que realiza son: Código Civil Federal, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Código Fiscal de la Federación, así como los reglamentos de dichas leyes fiscales. La aplicación de estas leyes y reglamentos durante el año reportado se hizo en forma consistente.

El incumplimiento de sus obligaciones al amparo de las disposiciones legales que le son aplicables a la Sociedad podría tener como consecuencia la imposición de sanciones administrativas, tales como multas o la imposición de otras penas.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones fiscales a su cargo y la misma no goza de beneficios fiscales especiales tales como subsidios, exenciones y otros, ni está sujeta a la determinación o pago de algún impuesto fiscal especial adicional.

Recursos humanos:

El Administrador tiene relaciones de contrato con los Directivos, no cuenta con contratos colectivos ni relación con sindicatos. El personal administrativo se gestiona a través de un tercero especializado. Para el desarrollo de proyectos se subcontratan empresas constructoras, operadoras, comercializadoras y despachos de diseño que cuentan con plantilla laboral propia.

Desempeño ambiental:

El Administrador buscara que el Fideicomiso y los vehículos de Inversión operen en cumplimiento de las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región.

Así como aumentar su nivel de gobernanza y sumar a la estrategia social del fondo, como disciplina de inversión que tiene en cuenta criterios medioambientales, sociales y de gobernanza empresarial para generar rendimientos financieros competitivos a largo plazo e impacto social positivo.

Información de mercado:

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

Estructura corporativa:

Fortem Capital II, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 157,288 de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del Lic. José Eugenio Castañeda Escobedo, Notario Público No.211 de la Ciudad de México titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo testimonio se encuentra registrado ante el Registro Público de Comercio número 140317 de fecha 12 de noviembre de 2021.

Descripción de los principales activos:

En virtud que el Administrador, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita anteriormente, no se incluye una descripción de activo alguno.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha del presente informe, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Acciones representativas del capital social:

El Fideicomitente es una sociedad civil controlada por un grupo de socios en el que participan entre otros Miguel Sánchez Navarro Madero.

Las Partes Sociales pueden ser de valor desigual, pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

Dividendos:

No se decretaron dividendos a la fecha del presente reporte.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

No aplica.

Administradores y tenedores de los certificados:

El Comité Técnico está integrado en su totalidad por 17 miembros, propietarios y suplentes, siendo el 76% independiente, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Propietario	Suplente
Alejandro Aranda Jauregui (I)	Arturo Guerrero García (I)
	Luis Octavio Gaytan Vallejo (I)
Propietario	Suplente
Juan Manuel Valle Pereña (I)	Francisco Javier Martínez García (I)
	Miguel Ángel Corona Gaspar (I)
	Marco Antonio Velásquez Bado (I)
ADMINISTRADOR	
Propietario	Suplente
Miguel Sánchez Navarro Madero	Hiram Fernando Cisneros Basabe (I)
Propietario	Suplente
Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo	Gabriela Urias Rocha
Propietario	Suplente
Javier Madero Blasquez	Bernardo Fernández Cueto
Propietario	Suplente
José Luis Vega Palafox (I)	Alberto Alfonso Munguia Gasque (I)
Propietario	Suplente
Domingo Soto Martínez (I)	Alfonso Joel Rosas López Yáñez (I)

Designación del Comité Técnico

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

Facultades Comité Técnico

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no compete a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

- a. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. Esta facultad será indelegable.
- b. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.
- c. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.
- d. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.
- e. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- f. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.
- g. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.
- h. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Esta facultad será indelegable.

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

- a. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los

- dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (ii) que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coconversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. Esta facultad será indelegable.
- b. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Anexo "B" del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.
 - c. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.
 - d. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.
 - e. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. Esta facultad será indelegable.
 - f. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.
 - g. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VI, de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato. Dichas facultades, junto con las facultades descritas, no podrán ser delegadas.

El Administrador del Fideicomiso 5195 es Fortem Capital II, S.C., en donde su administración se encomendó a Miguel Sánchez-Navarro Madero, como socio administrador y Yusef Atiyeh Navarro como Director General.

Nombre	Sexo	Cargo	Desde	Edad	Grado máximo de estudios	Empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración
Miguel Sánchez Navarro Madero	Masculino	Presidente del Consejo de Administración de Fortem Capital Holdings Director de Inversiones	2018	49	Licenciatura	<p>Es parte del Consejo de Administración de Co-Capital y miembro de Club de Industriales, así como de la Fundación Mare Nostrum y del Foro Mar de Cortés.</p> <p>A lo largo de su trayectoria profesional ha ocupado diversos cargos ejecutivos y administrativos. Fundó y dirigió Inmobiliaria Península de la Baja (Grupo IPB) durante 15 años, donde desarrolló, estabilizó y desinvertió más de 460,000 m² de inmuebles comerciales. Asimismo, fue Director General de las editoriales México Desconocido Online y Libros Libros, Books Books. También ha sido miembro de los Consejos Regionales de BBVA Bancomer y Banorte.</p> <p>Miguel es licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac México, cuenta con un Master Business Administration (MBA) por el IE Business School de Madrid, y estudios de posgrado en Executive Education por Harvard Business School y en Private Equity por Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.</p>
Ignacio García de Quevedo	Masculino	Managing Director	2021	45	Maestría	<p>En 2021 se incorporó a Fortem como Chief Financial Officer donde su experiencia profesional en la implementación de una disciplina financiera y estratégica consolidó los procesos de inversión en Fortem Capital.</p> <p>Anteriormente, Ignacio fungió como Director de Planeación Financiera y Estratégica en Grupo Rotoplas SAB de CV, donde fue el principal responsable de supervisar la estrategia del Grupo, incluido cumplir con objetivos enfocados al crecimiento rentable y sostenible en los 14 países en operación.</p> <p>Dentro de su experiencia laboral destaca su experiencia en estructuración y originación de financiamiento, así como en el diseño de soluciones de capital para empresas en crecimiento y portafolios institucionales.</p> <p>En Engenium Capital se desempeñó como Director Comercial, donde originó y estructuró financiamientos para el segmento mid-market, impulsando el crecimiento de empresas medianas.</p> <p>En GE Capital, como Director de Financiamiento, diseñó y ejecutó estrategias de mercados de capitales para un portafolio superior a US \$2 mil millones, optimizando la rentabilidad y diversificación de los activos.</p> <p>Ignacio es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con un MBA por la IE Business School de Madrid.</p>
José Luis Vega Palafox	Masculino	Consejero independiente	2018	64	Maestría	<p>Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundó VP Capital (Empresa de Banca de Inversión) en donde actualmente es el Socio Director. Tuvo bajo su responsabilidad durante el período (2005-2012) de dirigir tanto a la Banca Empresarial e Inmobiliaria de Banamex/Citi, como a la Banca de Empresas y Gobierno de BBVA Bancomer a nivel</p>

						Nacional. Dentro de su trayectoria profesional además de haber sido Director Nacional de la Banca Empresarial e Inmobiliaria en Banamex/Citi y Director General Adjunto de la Banca de Empresas y Gobierno en BBVA Bancomer, fue Director del Área de Recuperación de Crédito en BBVA Bancomer y Director de la Banca Corporativa en Banca Serfin (Santander). Ha participado en diversos Consejos de Administración o Regionales entre los que destacan: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquira, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimex, entre otros
Domingo Soto Martínez	Masculino	Consejero independiente	2018	56	Maestría	<p>Domingo Soto es Director Inmobiliario y Comercial en Grupo Coppel, con más de 39 años de experiencia en los sectores financiero, inmobiliario y retail. A lo largo de su trayectoria ha ocupado posiciones de alta dirección y participado en múltiples consejos de administración, con un enfoque en la gestión y crecimiento de activos, desarrollo de formatos comerciales y ejecución de estrategias de negocio y M&A.</p> <p>Ha sido miembro de diversos consejos de administración, incluyendo BanCoppel, Afore Coppel, Financiera Contigo y Grupo Sohin, además de participar en comités de inversión del sector inmobiliario. Previamente, ocupó cargos como Director de Operaciones en Afore Inbursa, Director de Administración y Finanzas en Factor Dinámico y Director de Operaciones en Tile Collection Co. en Estados Unidos.</p> <p>Es Contador Público con MBA por el Tecnológico de Monterrey y cuenta con formación ejecutiva en IPADE, Harvard Business School, IE Business School, Northwestern Kellogg y MIT.</p>
Alejandro Aranda Jauregui	Masculino	Pensionisste	2018	49	Maestría	<p>Licenciado en Economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León y Maestro en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Asimismo, cuenta con diversos Cursos y Diplomados en temas económicos y financieros, como en Inversiones, Instrumentos Financieros Derivados y Riesgo de Crédito.</p> <p>Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional, que le han permitido ocupar diversos cargos en los sectores público y privado.</p> <p>Se desempeñó como Subdirector de Riesgos en HSBC México, Subdirector de Análisis Financiero en la Tesorería de la Federación, adscrita a Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP); Jefe de Servicios de Inversiones en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y Director de Inversión y Proyección de Flujos en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB).</p> <p>Actualmente se desempeña como Subdirector de Inversiones en el Fondo Nacional de Pensiones de los Trabajadores al Servicio del Estado (PENSIONISSSTE).</p>
Juan Manuel Valle Pereña	Masculino	Coppel	2018	52	Maestría	<p>Juan Manuel Valle es Director General de Afore Coppel, donde lidera una transformación enfocada en inversión, experiencia del cliente y educación financiera mediante el uso de inteligencia artificial. Anteriormente fue Director</p>

					General de Afore XXI Banorte y ha ocupado altos cargos en el sector público, incluyendo posiciones en la SHCP, la SRE y Diconsa. También ha participado en organismos internacionales como el G-20 y la OCDE. Es economista por el ITAM y cuenta con una maestría en políticas públicas por la Universidad de Princeton.
Javier Madero Blasquez	Masculino	Director de Inversiones en la Baja	2025		<p>Javier es el Director de Inversiones en Baja. Desde su incorporación en 2021 ha desempeñado un papel fundamental en la estrategia de crecimiento en la región de la Baja, enfocándose en establecer y consolidar relaciones con socios estratégicos.</p> <p>En su experiencia profesional destaca su trayectoria como emprendedor y su participación en empresas de renombre, donde desarrolló estrategias comerciales y operativas orientadas al crecimiento en ventas. Ha diseñado modelos de gestión, innovación y optimización de procesos, logrando mejoras significativas en la precisión de pronósticos de ventas, reducción de costos de transporte y aumento en las tasas de cumplimiento de pedidos.</p> <p>Javier es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México y cuenta con un MBA por Babson College de Massachusetts, F.W. Olin Graduate School of Business.</p>

Los siguientes miembros del Comité Técnico mantienen un grado de parentesco o afinidad hasta cuarto grado:

- Miguel Sánchez Navarro Madero (Primo)
- Javier Madero Blasquez (Primo)

No se cuenta con Subcomités

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Corona Gaspar Miguel Ángel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Soto Martínez Domingo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Martinez García Francisco Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Valle Pereña Juan Manuel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Guerrero García Arturo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Velásquez Bado Marco Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Aranda Jauregui Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Munguía Grasque Alberto Alfonso	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Vega Palafox José Luis	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Madero Blasquez Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Fernández Cueto Bernardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Sanchez Navarro Madero Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
NA	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Munguía Gasque Alberto Alfonso	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Urías Rocha Gabriela	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Rivera Barraza Oscar	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Vega Palafox José Luís	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-19	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Cisneros Basabe Hiram Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

García de Quevedo Gomez Gallardo Ignacio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-02-03	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
NA	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Soto Martínez Domingo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-20	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Cargo
10 años	Miembro relacionado
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

García de Quevedo Gomez Gallardo Ignacio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-08-03	NA
Período por el cual fueron electos	Cargo
NA	Managing Director
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Madero Blasquez Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-11-18	NA
Período por el cual fueron electos	Cargo
NA	Director de Inversiones en la Baja
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Sanchez Navarro Madero Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-11-20	NA
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
NA	Presidente del Consejo, CIO y CEO
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	
Información adicional	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 0

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: NO

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

A la fecha del presente reporte, la selección de miembros no hace distinción de sexo, raza, preferencias, religión u otras.

Estatutos sociales y otros convenios:

El Comité Técnico no tiene facultades para establecer planes de compensación para ejecutivos y consejeros; así mismo tenemos establecido en el fideicomiso que cualquier persona con conflicto de interés deberá de manifestarlo para evitar que interfiera en la toma de decisiones

No aplica convenio que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la fideicomitente, así como aquellos que se señalan en el artículo 16, fracción VI de la Ley del Mercado de Valores; en caso contrario, se deberá hacer una mención en ese sentido.

Principales Políticas de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Subsecuente respectiva disminuirá después de dicha Emisión Subsecuente más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente respectiva.

Conforme a los Artículos 63 y 64 Bis 1 de la LMV, la Circular Única de Emisoras, y en términos del Contrato de Fideicomiso, cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el

Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores.

Asimismo los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto tengan el (a) 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (ii) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin

necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (iii) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores de cada 10% del número total de Certificados en circulación determinen a su discreción; (b) 15% o más de los Certificados que se encuentren en circulación tendrán el derecho a iniciar acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso; y (c) 20% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores.

Gobierno Corporativo - Oportunidades de Inversión

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, y los cuales serán designados conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Cabe mencionar, que cada uno de los Vehículos de Inversión deberá contar con ciertos Miembros Independientes, encargados de la operación en cada caso y especializados en los tipos de inversión materia de cada vehículo de inversión y los incentivos de dichos funcionarios se encuentran alineados al desempeño individual de las Inversiones del Fideicomiso correspondiente en el cual son parte del equipo de administración.

Asimismo, cada Fideicomiso de las Emisiones correspondientes establecerá para tales efectos, como regla general, que el Administrador y sus Afiliadas (incluyendo los miembros del Comité Técnico designados por el mismo), según corresponda, se abstendrán de votar en la aprobación de ciertas Inversiones que presenten un potencial conflicto de interés.

El equipo de administración, a través del Administrador, decidirá las Inversiones que se realicen en términos del Fideicomiso hasta por un máximo del 5% del Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, propondrá

(i) al Comité Técnico para la aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 5% pero sean menores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) a la Asamblea de Tenedores para aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 20% del Patrimonio del Fideicomiso.

Fideicomiso de cada Emisión o cualquier Inversión realizada por dicho Fiduciario, sujeto a ciertas excepciones.

Por otro lado, en términos del Fideicomiso, (i) el Comité Técnico tendrá la facultad de probar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes:

(i) que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (ii) que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés y (ii) la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando

representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o (ii) que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

Audidores externos de la fideicomitente:

El procedimiento es:

Se solicitan cotizaciones y alcance de tres de las firmas que se encuentran dentro de las big four, los participantes fueron EY, KPMG y DELOITTE, mismas que se presentan ante comité técnico, para que ellos seleccionen a través de votación, el auditor que más convenga.

Para este ejercicio se seleccionó a DELOITTE, los honorarios para este ejercicio son de \$901,730 MXN más IVA.

Confirmando que no hubo ninguna prestación de servicio adicional a la auditoría

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomitente no tiene conocimiento de conflicto de interés u operaciones con personas relacionadas que pudieran ser relevantes.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Se presenta la información relacionada con los Estados Financieros del fideicomiso; Estado de posición financiera, Estado de resultados, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujo de efectivo.

Balance y resultados del fideicomiso:

Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 87	\$ 30,271	\$ 18,353
Deudores diversos		20,551	2,509	2,509
Impuestos a favor		22,883	16,943	12,044
Pagos anticipados		<u>96</u>	<u>67</u>	<u>56</u>
Total activo circulante		<u>43,617</u>	<u>49,790</u>	<u>32,962</u>
Anticipos de proveedores		1,649	1,649	-

Inversión en entidades promovidas	7	<u>3,471,909</u>	<u>2,841,762</u>	<u>2,186,014</u>
Total del activo no circulante		<u>3,473,558</u>	<u>2,843,411</u>	<u>2,186,014</u>
Total de activo		<u>\$ 3,517,175</u>	<u>\$ 2,893,201</u>	<u>\$ 2,218,976</u>

Pasivo**Pasivo circulante:**

Cuentas por pagar		\$ 97,356	\$ 63,896	\$ 91
Préstamo bancario porción circulante	8	<u>41,890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		139,246	63,896	91

Préstamo bancario porción no circulante	8	<u>582,967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo		722,213	63,896	91

Patrimonio

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>2,794,962</u>	<u>2,829,305</u>	<u>2,218,885</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 3,517,175</u>	<u>\$ 2,893,201</u>	<u>\$ 2,218,976</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195
FORTMCK 22**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Utilidad en el valor	7	\$ -	\$ 641,114	\$ 458,002

razonable de inversión en entidades promovidas				
Utilidad cambiaria, neta		14,300	-	-
Por intereses		<u>498</u>	<u>1,216</u>	<u>3,463</u>
		14,798	642,330	461,465
Egresos:				
Pérdida en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	5,278	-	-
Gastos de administración	10	38,598	31,910	30,058
Intereses pagados		5,264	-	70
Pérdida cambiaria, neta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,044</u>
		<u>49,140</u>	<u>31,910</u>	<u>30,134</u>
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ <u>(34,342)</u>	\$ <u>610,420</u>	\$ <u>431,331</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Origen y aplicación de recursos:

Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195

FORTMCK 22

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Resultados acumulados	Total activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 1,428,274	\$ (42,458)	\$ 1,385,817

Aportación de tenedores	401,725	-	401,725
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	431,343	431,343
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,829,999	388,885	2,218,885
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	610,420	610,420
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,829,999	999,305	2,829,305
(Disminución) de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	-	(34,342)	(34,342)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 1,829,999	\$ 964,963	\$ 2,794,962

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo:

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (34,342)	\$ 610,420	\$ 431,331
Pérdida (utilidad) en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	5,278	(641,114)	(458,002)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a favor	(498)	(1,216)	(3,463)
	(29,562)	(31,910)	(30,134)
(Aumento) disminución en:			
Deudores diversos	(18,042)	-	(12)
Impuestos a favor	(5,941)	(4,901)	(4,574)
Pagos anticipados	(29)	(11)	(55)
Anticipos a proveedores	-	(1,649)	-
Aumento (disminución) en:			

Cuentas por pagar	<u>33,460</u>	<u>63,806</u>	<u>79</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) en generados por actividades de operación	(20,114)	25,335	(34,696)
Actividades de inversión:			
Aumento de inversión en entidades promovidas	(713,918)	(238,619)	(534,264)
Distribuciones de entidades promovidas	78,493	223,986	-
Intereses cobrados	<u>498</u>	<u>1,216</u>	<u>3,463</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(634,927)	(13,417)	(530,801)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	642,425	-	-
Pagos por préstamos	(3,496)	-	-
Aportación de patrimonio de los fideicomitentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>401,725</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	638,929	-	401,725
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	(14,072)	-	-
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(30,184)	11,918	(163,772)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>30,271</u>	<u>18,353</u>	<u>182,125</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 30,271</u>	<u>\$ 18,353</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Índices y razones financieras:

El índice de solvencia o liquidez no aplica, debido a que al ser un CKD el fideicomiso presenta inversión.

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

FIDEICOMISO FORTMCK 22-01**ESTADO DE RESULTADOS**

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE INGRESOS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS GENERALES			
GASTOS DE OPERACIÓN	411.32	411.32	4,935.84
GASTOS DE VENTA	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS GENERALES	411.32	411.32	4,935.84
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-411.32	-411.32	-4,935.84
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	-2,805.98	-2,158.81	-58,740.69
GASTOS FINANCIEROS	52.20	1,583.28	1,988.30
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	0.00
OTROS GASTOS	0.00	106.00	505.00
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	-2,753.78	-469.53	-56,247.39
UTILIDAD O PERDIDA NETA	2,342.46	58.21	51,311.55

FIDEICOMISO FORTMCK 22-01

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
		PASIVO A CORTO PLAZO	
CIRCULANTE		PROVEEDORES	10,378,534.27
FONDO FIJO	0.00	ACREEDORES DIVERSOS	13,877,250.00
BANCOS	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	296,133.85	IMPUESTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTE	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
DEUDORES DIVERSOS	83,513,256.90	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	24,255,784.27
ANTICIPO DE IMPUESTOS	1,025.99		
IMPUESTOS A FAVOR	0.00	PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	52,387.62	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
PAGOD ANTICIPADOS	0.00	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	83,862,804.36		
		CAPITAL CONTABLE	
NO CIRCULANTE		CAPITAL SOCIAL FIJO	347,614,615.81
		CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
ANTICIPOS CONSTRUCCION	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
TERRENOS	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EDIFICIO	0.00	UTILIDAD ACUMULADAS	1,669,929.87
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	60,499,814.40	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
INVERSIONES EN ACCIONES	228,641,104.33	PERDIDAS ACUMULADAS	-587,918.41
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	289,140,918.73	RESULTADO EN SUBSIDIARIAS	0.00
		RESULTADO DEL PERIODO	51,311.55
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	348,747,938.82
TOTAL ACTIVO	373,003,723.09	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	373,003,723.09

FIDEICOMISO FORTMCK 22-02

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE INGRESOS	0.00	0.00	0.00
COSTO DE VENTA	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS GENERALES			
GASTOS DE ADMINISTRACION	3,730.87	3,730.87	44,770.44
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS GENERALES	3,730.87	3,730.87	44,770.44
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-3,730.87	-3,730.87	-44,770.44
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
PRODUCTOS FINANCIEROS	-5,015.70	-440.13	-1,147,583.36
GASTOS FINANCIEROS	151,029.44	948,396.98	1,100,244.41
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	-43,722,232.84
OTROS GASTOS	0.00	0.00	39.00
TOTAL DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	146,013.74	947,956.85	-43,769,532.79
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-149,744.61	-951,687.72	43,724,762.35

FIDEICOMISO FORTMCK 22-02

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	7,185,408.37
BANCOS	0.00	ACREEDORES DIVERSOS	110,379,494.57
INVERSIONES SISTENA FINANCIERO	49,336,751.38	RETENCION SOBRE CONSTRUCCIONES	1,136,583.44
CLIENTE	44,835,746.59	IMPUESTOS POIR PAGAR	10,334.66
DEUDORES DIVEROS	17,314,167.33	IMPUESTOS NO CAUSADOS	6,194,368.00
ANTICIPO DE IMPUESTOS	39,510.57	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	124,906,189.04
IMPUESTOS A FAVOR	49,905,386.96	PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	56,842.34	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
PAGOD ANTICIPADOS	0.00	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	161,488,405.17		
NO CIRCULANTE		CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPOS CONSTRUCCION	0.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	450,100,000.00
TERRENOS	296,331,174.67	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EDIFICIO	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	97,808,418.76	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	85,809.86	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	394,225,403.29	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
		PERDIDAS ACUMULADAS	-63,017,142.93
		RESULTADO DEL PERIODO	43,724,762.35
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	430,807,619.42
TOTAL ACTIVO	555,713,808.46	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	555,713,808.46

FIDEICOMISO FORTMCK 22-03

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS POR INTERESES	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR VENTA LOTES M.N.	0.00	0.00	103,177,440.23
INGRESOS POR VENTA LOTES DLLS	0.00	0.00	540,561,222.19
INGRESOS POR VENTA DE MOB Y EI	0.00	0.00	796,747.27
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	644,535,409.69
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	0.00	644,535,409.69
COSTO DE VENTAS			
COSTO DE VENTAS	0.00	133,699,738.84	372,734,618.42
UTILIDAD BRUTA	0.00	-133,699,738.84	271,800,791.27
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	235,456.42	232,098,372.29	235,308,815.18
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	235,456.42	232,098,372.29	235,308,815.18
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-235,456.42	-365,798,111.13	36,491,976.09
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	2,523,237.66	12,997,282.68	106,278,722.28
GASTOS FINANCIEROS	-1,048,883.17	-2,856,716.49	-30,030,345.93
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	1,474,354.49	10,140,566.19	76,248,376.35
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	56.39	0.00	56.39
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-6,813.00
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	56.39	0.00	-6,756.61
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	1,238,954.46	-355,657,544.94	112,733,595.83

FIDEICOMISO FORTMCK 22-03

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	0.00	PROVEEDORES	109,003,491.23
BANCOS	9,923,618.26	ACREEDORES DIVERSOS	616,049,334.06
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	2,340,424.57	5% RETENIDO CONSTRUCCION	15,122,759.25
OBRAS EN PROCESO	1,421,915.00	IMPUESTOS POR PAGAR	45,845.44
CLIENTE	106,993,526.95	IMPUESTOS NO CAUSADOS	5,710,017.56
DEUDORES DIVERSOS	195,012,487.92	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	745,931,447.54
ANTICIPO DE IMPUESTOS	11,003,768.97		
IMPUESTOS A FAVOR	6,744,719.14	PASIVO A LARGO PLAZO	
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	18,451,178.93	DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	16,291,263.36
PAGOS ANTICIPADOS	650,253.13	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	352,541,892.87	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	16,291,263.36
NO CIRCULANTE			
ANTICIPOS CONSTRUCCION	169,320,233.63	CAPITAL CONTABLE	
TERRENOS	0.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	686,662,494.56
EDIFICIO	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	902,604,523.35	RESERVA LEGAL	0.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	1,023,704.97	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	2,113,166.52	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	8,206.30	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO	1,048,365.38	PERDIDAS ACUMULADAS	-17,273,401.77
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	0.00	RESULTADO DEL PERIODO	112,733,595.83
DEUDORES FIDEICOMISOS	115,468,768.90	TOTAL CAPITAL CONTABLE	782,122,688.62
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	216,537.60		
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	1,191,803,506.65	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	1,544,345,399.52
TOTAL ACTIVO	1,544,345,399.52		

FIDEICOMISO FORTMCK 22-04

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR INTERESES	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR VENTA DEPARTAME	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR VENTA DEPARTAME	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	0.00	0.00
COSTO DE VENTAS			
COSTO DE VENTAS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	0.00	10,782.36	10,782.36
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	0.00	10,782.36	10,782.36
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	0.00	-10,782.36	-10,782.36
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	1,693,923.21	73,960.74	2,071,793.68
GASTOS FINANCIEROS	-97,036.12	-3,055,239.11	-6,748,877.23
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIE	1,596,887.09	-2,981,278.37	-4,677,083.55
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	0.00
OTROS GASTOS	-2,128.22	-0.02	-2,128.24
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-2,128.22	-0.02	-2,128.24
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	1,594,758.87	-2,992,060.75	-4,689,994.15

FIDEICOMISO FORTMCK 22-04

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
BANCOS	11,035,795.14	PROVEEDORES	179,946.62
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	ACREEDORES DIVERSOS	1,200,528.36
CLIENTE	0.00	ANTICIPOS DE CLIENTES	0.00
DEUDORES DIVEROS	1,632,605.04	IMPUESTOS POR PAGAR	263,312.84
ANTICIPO DE IMPUESTOS	189.67	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	8,894,533.03	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,643,787.82
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	156,891.20		
ANTICIPO A PROVEEDORES	0.00	PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
PAGOS ANTICIPADOS	65,854.75	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	21,785,868.83	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
NO CIRCULANTE		CAPITAL CONTABLE	
ANTICIPOS CONSTRUCCION	0.00	CAPITAL SOCIAL FIJO	705,090,564.20
TERRENOS	605,441,100.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
EDIFICIO	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	74,658,036.05	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
		PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
		PERDIDAS ACUMULADAS	-159,352.99
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	680,099,136.05	RESULTADO DEL PERIODO	-4,689,994.15
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	700,241,217.06
TOTAL ACTIVO	701,885,004.88	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	701,885,004.88

FIDEICOMISO FORTMCK 22-05

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADOS Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR INTERESES	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR VENTA LOTES M.N.	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR VENTA LOTES DLLS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00	0.00
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	0.00	0.00
COSTO DE VENTAS			
COSTO DE VENTAS	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	0.00	0.00	0.00
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION	21,344.45	83,615.93	313,157.46
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	21,344.45	83,615.93	313,157.46
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-21,344.45	-83,615.93	-313,157.46
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	2.49	2.43	4,711,404.31
GASTOS FINANCIEROS	-1,627,156.94	-863,616.74	-9,610,891.28
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-1,627,154.45	-863,614.31	-4,899,486.97
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.00	0.50
OTROS GASTOS	0.00	0.00	-1.31
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	0.00	0.00	-0.81
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-1,648,498.90	-947,230.24	-5,212,645.24

FIDEICOMISO FORTMCK 22-05

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
		PASIVO A CORTO PLAZO	
CIRCULANTE		PROVEEDORES	71,409.60
FONDO FIJO	0.00	ACREEDORES DIVERSOS	0.00
BANCOS	290,490.13	ANTICIPOS DE CLIENTES	0.00
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	IMPUESTOS POR PAGAR	0.00
OBRAS EN PROCESO	0.00	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
CLIENTE	0.00	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	71,409.60
DEUDORES DIVEROS	13,374,240.00		
ANTICIPO DE IMPUESTOS	56.43	PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	146,212.95	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	9,849.60	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
PAGOS ANTICIPADOS	63,321.89		
TOTAL ACTIVO CIRCULATE	13,884,171.00	CAPITAL CONTABLE	
NO CIRCULANTE		CAPITAL SOCIAL FIJO	80,624,433.00
ANTICIPOS TERRENOS	39,253,386.44	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
ANTICIPOS CONSTRUCCION	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
TERRENOS	20,361,651.08	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
EDIFICIO	0.00	UTILIDAD ACUMULADAS	0.00
CONSTRUCCION EN PROCESO	198,469.55	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-1,785,519.29
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	RESULTADO DEL PERIODO	-5,212,645.24
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	0.00	TOTAL CAPITAL CONTABLE	73,626,268.47
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	73,697,678.07
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	59,813,507.07		
TOTAL ACTIVO	73,697,678.07		

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no ha contratado ni otorgado créditos, préstamos o financiamientos relevantes o contingencias y su prelación en el pago.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Durante el 2025, el desarrollo de las inversiones continuo de acuerdo con el plan de negocios. Este plan contempla que cada una de las inversiones avance a una etapa más sólida hasta llegar a la desinversión. Durante el periodo no hubo actualizaciones de la metodología de valuación de los activos respecto al año pasado.

Resultados de la operación del fideicomiso:**Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195
FORTMCK 22****Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	\$ -	\$ 641,114	\$ 458,002
Utilidad cambiaria, neta Por intereses		14,300 498	- 1,216	- 3,463
		<u>14,798</u>	<u>642,330</u>	<u>461,465</u>

Egresos:

Pérdida en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	5,278	-	-
Gastos de administración	10	38,598	31,910	30,058
Intereses pagados		5,264	-	70
Pérdida cambiaria, neta		-	-	4,044
		<u>49,140</u>	<u>31,910</u>	<u>30,134</u>

(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

\$ (34,342) \$ 610,420 \$ 431,331

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

La fideicomitente no cuenta con fuentes externas de liquidez, las únicas fuentes internas de liquidez con las que cuenta son derivadas de las aportaciones de capital, mismas que se invierten en los proyectos autorizados. Asimismo, se hace constar que el fideicomiso no tiene líneas de crédito disponibles al 31 de diciembre de 2025.

Control Interno del fideicomiso:

No Aplica

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente**Información financiera seleccionada de la fideicomitente:****FORTEM CAPITAL II SC**

R.F.C.:FCI210816TD7 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	2,030,547.95	2,098,232.88	25,107,558.22
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	771,360.00
TOTAL INGRESOS	2,030,547.95	2,098,232.88	25,878,918.22
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	2,030,547.95	2,098,232.88	25,878,918.22
UTILIDAD BRUTA	2,030,547.95	2,098,232.88	25,878,918.22
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2,082,694.21	3,573,708.79	28,813,804.58
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	2,082,694.21	3,573,708.79	28,813,804.58
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-52,146.26	-1,475,475.91	-2,934,886.36
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	2,890.67	2,890.67
GASTOS FINANCIEROS	-919.65	-613,465.35	-623,630.45
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-919.65	-610,574.68	-620,739.78
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.26	2.37
OTROS GASTOS	-0.10	-2,286.40	-1,062,175.79
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-0.10	-2,286.14	-1,062,173.42
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-53,066.01	-2,088,336.73	-4,617,799.56

FORTEM CAPITAL II SC

R.F.C.:FCI210816TD7 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	999.00	PROVEEDORES	7,065,511.65
BANCOS	1,275,771.04	ACREEDORES DIV	20,943,130.25
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	0.00	CONTINGENCIA LABORAL	530,884.00
DEUDORES DIVERSOS	53,920,243.51	IMPUESTOS POR PAGAR	364,571.44
ANTICIPO DE IMPUESTOS	717,262.43	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	1,296,907.02	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	28,904,097.34
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	596,163.77		
PAGOS ANTICIPADOS	-0.01	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	57,807,346.76	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	35,000,000.00
NO CIRCULANTE		DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	35,000,000.00
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0.00		
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	CAPITAL CONTABLE	
EQUIPO DE COMPUTO	6,783.50	CAPITAL SOCIAL FIJO	100,899.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
FRANQUICIAS	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	1,740,260.69
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-3,313,327.21
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	6,783.50	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
		RESULTADO DEL EJERCICIO	-4,617,799.56
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	-6,089,967.08
TOTAL ACTIVO	57,814,130.26	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	57,814,130.26

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Fortem Capital II, S.C., es una sociedad constituida mediante escritura pública No. 157,288 de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del Lic. José Eugenio Castañeda Escobedo, Notario Público No.211 de la Ciudad de México titular de la notaría número uno de la Ciudad de México, cuyo testimonio se encuentra registrado ante el Registro Público de Comercio número 140317140317 de fecha 12 de noviembre de 2021; su constitución expresamente es para participar como Administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Reporte Anual.

Fortem Capital II, S.C. está ubicado en Av. Santa Fe 428, Torre II, Piso 3, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alc. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348.

Su objetivo es identificar, originar, evaluar, seleccionar, presentar a aprobación del comité los diferentes proyectos para su aprobación, así como establecer los términos y condiciones de cualquier tipo de inversiones a ser realizadas o asesoradas por la Sociedad, sobre toda clase de bienes e inmuebles.

La prestación de todo tipo de servicios administrativos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa son servicios destinados a originar, adquirir, administrar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender todo tipo de bienes inmuebles e infraestructura urbana y percibir los ingresos que provengan de la realización de dichos fines, así como servicios destinados a la administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, análisis financieros en inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones que la sociedad administre.

La Fideicomitente tiene como objetivo fungir como Fideicomitente y Administradora del Fideicomiso, derivado de lo anterior, las únicas variaciones que presentará en sus Estados Financieros son en relación con la propia operación y a la Administración del Fideicomiso.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La Fideicomitente tiene como objetivo fungir como Fideicomitente y Administradora del Fideicomiso, derivado de lo anterior, las únicas variaciones que presentará en sus Estados Financieros son con relación a la propia operación y a la Administración del Fideicomiso

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

La fideicomitente no cuenta con fuentes externas de liquidez, las únicas fuentes internas de liquidez con las que cuenta son derivadas de la Comisión por Administración. Asimismo, se hace constar que la Fideicomitente, no tiene líneas de crédito disponibles al 31 de diciembre de 2025.

Control interno de la fideicomitente:

La Comisión por Administración, con la cual opera el Administrador fue recibida en la Fecha de Emisión, el uso de dicha comisión se establece mediante la elaboración de un presupuesto con autorización de la dirección general.

Periódicamente se revisan presupuestos y los gastos realizados para corregir posibles desviaciones

[431000-NBIS2] Personas responsables

**Fideicomiso Irrevocable de
Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios de
Desarrollo número 5195
FORTMCK 22**

Cumplimiento a las disposiciones
de carácter general aplicables a
las emisoras supervisadas por la
Comisión Nacional Bancaria y de
Valores que contraten servicios de
auditoría externa al 31 de
diciembre de 2025



Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité de Técnico de **Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22**, este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
29 de abril de 2026



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Comunicado al Comité de Técnico en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciario) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22, (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario)

Comunicado al Comité Técnico en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

I. Profesionales participantes en la auditoría:

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

II. Sistema de gestión de la calidad en auditoría:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:

- a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
- b. Gobierno corporativo y liderazgo
- c. Requerimientos de ética aplicables
- d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
- e. Realización del compromiso
- f. Recursos
- g. Información y comunicación
- h. El proceso de monitoreo y remediación

Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

- a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.



- b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.

Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

- a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.
- b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:
 - i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.
 - ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.
- c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.
- d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

- a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.
- b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.
- c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:
 - i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.
 - ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.
 - iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.



El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

- Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
- Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
- Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.

III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados

Materialidad determinada en la auditoría **\$ 30,506,000**

Importancia relativa para la ejecución del trabajo **\$ 24,404,800**

La materialidad se estableció tomando como referencia "**Total de activos**", por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.

IV. Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

- Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Información financiera	Todas las cuentas significativas del estado de posición financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo
Inversión en propiedades de inversión	Inversión en entidades promovidas, principalmente centros comerciales y desarrollos

- Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.



- c) **Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.

Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos-

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			



		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		<p>Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p>			
La tabla asume cero desviaciones.					

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1



Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Controles Automatizados	<p>Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.</p>		
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)	<p>Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p>		
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo II.

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5



Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.
Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.
(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.
Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.
(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo ([párrafo 41](#) de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.
(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. *únicamente considerar los procedimientos sustantivos.*

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**

- 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos. Esto lo realizamos mediante:

- a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo; y
- b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.

- 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:

- a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos fueron razonables y soportadas.
- b. Llevamos a cabo una revisión retrospectiva de los juicios y de las hipótesis de la dirección relacionados con estimaciones contables significativas reflejadas en los estados financieros básicos del periodo anterior. Las estimaciones por las que hicimos la revisión retrospectiva fueron la de valor razonable.

- 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

V. Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría no identificamos transformaciones, fusiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provengan de circunstancias inusuales durante el periodo auditado.



VI. En relación con los Estados Financieros Básicos, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.

Los estados financieros incluyen los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre 2025, los cuales incluyen el valor razonable de la inversión en promovidas.

VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.

Informamos a este Comité que la administración de la Emisora nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de la inversión en proyectos

La Inversión directa en proyectos es el principal activo del Fideicomiso y representa el 100 % de los activos totales al 31 de diciembre de 2025, por lo que hemos identificado su valuación como una cuestión clave de auditoría.

Para estimar el valor razonable de los activos financieros, la Administración del Fideicomiso 5195, con la ayuda de especialistas valuadores independientes, estimó el valor de cada uno de los proyectos, con base en las condiciones actuales, empleando las técnicas de valuación más apropiadas para cada proyecto en particular.

Pudiese existir el riesgo de que derivado del número de variables y criterios para determinar el valor razonable los activos financieros, las hipótesis establecidas por los asesores independientes, avaladas por el Fideicomiso 5195, pudieran no ser las adecuadas.

El asesor seleccionado por el Fideicomiso 5195 fue Capital 414, Inc. ("Capital 414") como valuador independiente. Esta firma cuenta con experiencia en el mercado.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría.



Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Obtuvimos los reportes de valuación de los activos financieros preparados por los especialistas, así como las variables y criterios utilizados por el Fideicomiso 5195.
- b) Evaluamos las capacidades y competencias del asesor independiente, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; y sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones.
- c) Incorporamos especialistas internos, quienes nos ayudaron a validar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas por los valuadores independientes, así como lo adecuado de la metodología de conformidad con las NIIF y aritmética de los cálculos de los modelos de valuación.
- d) Realizamos procedimientos sobre los estudios de valuación preparados por Capital 414, verificando que los supuestos utilizados para cada uno de los proyectos fueran razonables.

X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.

NA

XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.

NA

XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.

No existen ajustes no reconocidos que rebasen nuestro límite de umbral de errores claramente triviales.

XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Auditoría, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.

Fecha	Involucrados	Administración de la entidad
21 de abril de 2026	Comité Técnico, F-5195 y Deloitte	Explicación general de la CUAE, así como entrega de presentación con impactos y temas importantes a cumplir. Cartas contrato, manifestaciones, planeación, etc.

* * * * *



Anexo I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas.

Nombre del profesional	Puesto en la auditoría	Entidad en la que trabaja
Luis Eduardo Segovia Espinosa	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Amairani Ramírez	Gerente de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Luis Fernando García	Encargado de auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Jhonatan Torres	Revisor de control de calidad	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Juan Carlos Quero	Socio de Financial Accounting and Valuation	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Adi Gabriela Hernandez	Gerente de Financial Accounting and Valuation	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.



Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Contabilidad	Sistema contable dentro del cual se genera información financiera. No fue sujeto a revisión de sistemas ya que el uso del mismo es bajo y no tiene interfases complicadas.



**Fideicomiso Irrevocable de
Emisión número 5195
FORTMCK 22**

Declaración del Auditor Externo
Independiente conforme al
Artículo 37 de la Circular Única de
Auditores Externos (CUAE o
Disposiciones) por el año que
terminó el 31 de diciembre de
2025



Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Presidente del Comité Técnico del: Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22 (el Fideicomiso Emisor), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 15556 expedido el 20 de agosto de 2016 y renovado el 1 de septiembre del 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 19047 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 7 de febrero de 2023. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 29 de abril de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo tres años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha prestado durante cuatro años de servicios de auditoría externa al Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente



C.P.C. Luis Eduardo SegoviaEspinosa
29 de abril de 2026

* * * * *



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión
de Certificados Bursátiles de
Desarrollo No. 5195 (Banco
Actinver, S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria)**

Comunicado al Comité de
Auditoría (leyenda y manifiesto)
en relación con la auditoría de los
estados financieros conforme al
artículo 39 al 31 de diciembre de
2025



Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx


Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo No. 5195 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)


En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195 FORTMCK 22, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Aporado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026


C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo No. 5195 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195 (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2026. 29 de abril de 2025 y 11 de abril de 2024, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Apoderado *Legal*
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000

Ref. FID 5195 (FORTMCK 22) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de desarrollo No. 5195, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5195 (FORTMCK 22).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Actinver

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,
Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, México, 11000.

Ref. FID 5195 (FORTMCK 22) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5195 (FORTMCK 22).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

800-705-5555 / CDMX 55-1103-6699

Lunes a viernes: 8:00 a.m. a 8:00 p.m.

Montes Urales 620, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11000.

actinver.com

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5195 (FORTMCK 22).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 5195 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FORTMCK 22.

REPORTE ANUAL 2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria Fideicomiso 5195

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

ASESOR Y ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FORTEM CAPITAL II, S.C.



Por: Ignacio García de Quevedo Gómez Gallardo
Cargo: Managing Director

FORTEM CAPITAL II, S.C.



Por: José Juan Gómez
Cargo: Contralor

FORTEM CAPITAL II, S.C.



Por: Miguel Ángel Velázquez-Peña Barcelata
Cargo: Director Jurídico

FORTMCK-22

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo, con clave de pizarra FORTMCK 22, F/5195. Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable
de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios de
Desarrollo número 5195
FORTMCK 22**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2025, 2024 y 2023, e Informe de
los auditores independientes del 29
de abril de 2025



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195
FORTMCK 22**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2025, 2024 y 2023**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico FORTMCK 22, Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 5195 FORTMCK 22, (el Fideicomiso 5195), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso 5195 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 5195 de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. La cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.



Valuación de la inversión en proyectos

La Inversión directa en proyectos es el principal activo del Fideicomiso y representa el 100% de los activos totales al 31 de diciembre de 2025, por lo que hemos identificado su valuación como una cuestión clave de auditoría.

Para estimar el valor razonable de los activos financieros, la Administración del Fideicomiso 5195, con la ayuda de especialistas valuadores independientes, estimó el valor de cada uno de los proyectos, con base en las condiciones actuales, empleando las técnicas de valuación más apropiadas para cada proyecto en particular.

Por lo anterior existe el riesgo de que derivado del número de variables y criterios para determinar el valor razonable de los activos financieros, las hipótesis establecidas por el asesor independiente y avaladas por el Fideicomiso 5195, pudieran no ser las adecuadas y los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso 5195.

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Obtuvimos los reportes de valuación de los activos financieros preparados por los especialistas, así como las variables y criterios utilizados por el Fideicomiso 5195.
- b) Evaluamos las capacidades y competencias del asesor independiente, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; y sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones.
- c) Incorporamos a nuestros especialistas internos en valuaciones de valor razonable, quienes nos ayudaron a validar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas por el valuador independiente del Fideicomiso 5195, así como lo adecuado de la metodología de conformidad con las NIIF y aritmética de los cálculos de los modelos de valuación.
- d) Realizamos procedimientos sobre los estudios de valuación preparados por el valuador independiente del Fideicomiso 5195, verificando que los supuestos utilizados para cada uno de los proyectos fueran razonables.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración del Fideicomiso 5195, para la valuación de los activos financieros, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros adjuntos.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso 5195 es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso 5195 está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Otros asuntos

El Fideicomiso 5195 es considerado como una "Entidad de Inversión" de acuerdo con la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados". El Fideicomiso 5195 se encuentra en un proceso de evaluación de inversiones, una operación rentable dependerá de eventos en el futuro, entre otros, la calidad de las inversiones que realizará en el futuro. Ver nota 3e

Responsabilidades de la administración y de los responsables del Fideicomiso 5195 en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 5195 de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso 5195 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Fideicomiso 5195 son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.



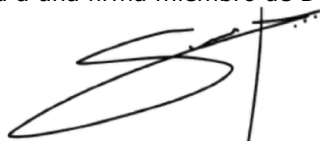
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso 5195.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso 5195 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso 5195 deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Fideicomiso 5195 en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Fideicomiso 5195 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del Fideicomiso 5195, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Ciudad de México, México
29 de abril de 2025.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 87	\$ 30,271	\$ 18,353
Deudores diversos		20,551	2,509	2,509
Impuestos a favor		22,883	16,943	12,044
Pagos anticipados		<u>96</u>	<u>67</u>	<u>56</u>
Total activo circulante		<u>43,617</u>	<u>49,790</u>	<u>32,962</u>
Anticipos de proveedores		1,649	1,649	-
Inversión en entidades promovidas	7	<u>3,471,909</u>	<u>2,841,762</u>	<u>2,186,014</u>
Total del activo no circulante		<u>3,473,558</u>	<u>2,843,411</u>	<u>2,186,014</u>
Total de activo		<u>\$ 3,517,175</u>	<u>\$ 2,893,201</u>	<u>\$ 2,218,976</u>
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 97,356	\$ 63,896	\$ 91
Préstamo bancario porción circulante	8	<u>41,890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		139,246	63,896	91
Préstamo bancario porción no circulante	8	<u>582,967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo		722,213	63,896	91
Patrimonio				
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>2,794,962</u>	<u>2,829,305</u>	<u>2,218,885</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 3,517,175</u>	<u>\$ 2,893,201</u>	<u>\$ 2,218,976</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	\$ -	\$ 641,114	\$ 458,002
Utilidad cambiaria, neta		14,300	-	-
Por intereses		<u>498</u>	<u>1,216</u>	<u>3,463</u>
		14,798	642,330	461,465
Egresos:				
Pérdida en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	7	5,278	-	-
Gastos de administración	10	38,598	31,910	30,058
Intereses pagados		5,264	-	-
Gastos de emisión		-	-	70
Pérdida cambiaria, neta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
		<u>49,140</u>	<u>31,910</u>	<u>30,134</u>
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ (34,342)</u>	<u>\$ 610,420</u>	<u>\$ 431,331</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195
FORTMCK 22**

**Estados de cambios en los activos netos atribuibles a
los Fideicomisarios**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Resultados acumulados	Total activos netos atribuibles a los fideicomisarios
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 1,428,274	\$ (42,458)	\$ 1,385,817
Aportación de tenedores	401,725	-	401,725
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>431,343</u>	<u>431,343</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,829,999	388,885	2,218,885
Aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>610,420</u>	<u>610,420</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,829,999	999,305	2,829,305
(Disminución) de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>-</u>	<u>(34,342)</u>	<u>(34,342)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 1,829,999</u>	<u>\$ 964,963</u>	<u>\$ 2,794,962</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
(Disminución) aumento de los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (34,342)	\$ 610,420	\$ 431,331
Pérdida (utilidad) en el valor razonable de inversión en entidades promovidas	5,278	(641,114)	(458,002)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a favor	(498)	(1,216)	(3,463)
	<u>(29,562)</u>	<u>(31,910)</u>	<u>(30,134)</u>
(Aumento) disminución en:			
Deudores diversos	(18,042)	-	(12)
Impuestos a favor	(5,941)	(4,901)	(4,574)
Pagos anticipados	(29)	(11)	(55)
Anticipos a proveedores	-	(1,649)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	<u>33,460</u>	<u>63,806</u>	<u>79</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) en generados por actividades de operación	(20,114)	25,335	(34,696)
Actividades de inversión:			
Aumento de inversión en entidades promovidas	(713,918)	(238,619)	(534,264)
Distribuciones de entidades promovidas	78,493	223,986	-
Intereses cobrados	<u>498</u>	<u>1,216</u>	<u>3,463</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(634,927)	(13,417)	(530,801)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	628,353	-	-
Pagos por préstamos	(3,496)	-	-
Aportación de patrimonio de los fideicomitentes	-	-	<u>401,725</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	624,857	-	401,725
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(30,184)	11,918	(163,772)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>30,271</u>	<u>18,353</u>	<u>182,125</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 30,271</u>	<u>\$ 18,353</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable de Emisión número 5195 FORTMCK 22

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso 5195 y características más importantes

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario), (“el Fideicomiso”) se constituyó el 27 de enero del 2022, mediante un contrato de fideicomiso irrevocable entre Fortem Capital II, S.C., actuando como Fideicomitente y Administrador, (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (el “Representante Común”). El fideicomiso está constituido en México y su domicilio es Av. Santa Fe, No. 505, Int 802, Santa Fe Cuajimalpa, C.P 05348, Ciudad de México.

Son fines del fideicomiso los siguientes:

- a. El fin principal del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de fideicomiso, incluyendo sin limitar:
 - i. Realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
 - ii. Distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
 - iii. Realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y
 - iv. Realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del contrato de fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente:
 - a) Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
 - b) Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y aplique y disponga de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o dólares previa instrucción del Administrador;



- c) Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice (i) la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, (ii) las Llamadas de Capital, y (iii) las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública;
- d) Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval.
- e) Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos bajo el Contrato de Fideicomiso ni los fines convenidos en el mismo;
- f) Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- g) Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;
- h) Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión.
- i) Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- j) Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador;



- k) Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que (i) la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y (ii) la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores;
- l) Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
- m) Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- n) Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos;
- o) Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- p) Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos y los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos;
- q) Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con Contrato de Fideicomiso;
- r) Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- s) Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;



- t) Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- u) Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- v) Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el presente Contrato de Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario;
- w) Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración;
- x) Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;
- y) Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- z) Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;



- aa) Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el presente Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador;
- bb) Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común;
- cc) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- dd) Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;
- ee) Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia de este;
- ff) Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al Contrato de Fideicomiso, siempre que no contravenga la Ley Aplicable;
- gg) En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones en el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral. La totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso las realiza el fideicomitente mientras que el Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.



2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso 5195 ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

<i>Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	El Fideicomiso ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
---	--

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.



Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

El Fideicomiso prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.



NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso 5195 han sido preparados de acuerdo con las IFRS, emitidas por el IASB.



b. ***Bases de medición***

Los estados financieros del Fideicomiso 5195 han sido preparados sobre la base de costo histórico.

i. ***Costo histórico***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. ***Valor razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Negocio en marcha.***

La administración del Fideicomiso tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por \$95,629 y \$14,106, respectivamente, sin embargo, la administración del Fideicomiso considera que esta situación no afectará la continuidad de su operación.

d. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

En el estado de posición financiera, el efectivo y balances en bancos comprenden el rubro de efectivo (por ejemplo, efectivo en mano y depósitos a la vista) y equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo son a corto plazo (generalmente con madurez original de tres meses o menos), inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y que están sujetas a riesgos no significativos o cambios de valor. Los equivalentes de efectivo son mantenidos para propósito de cumplir con obligaciones de efectivo de corto plazo en lugar de ser invertidos para otros propósitos.

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo. Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de posición financiera.



Para propósito del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo consiste en efectivo y equivalentes de efectivo como fueron definidos en los párrafos anteriores, netos de sobregiros bancarios que son pagables cuando sean solicitados y forman una parte integral de la administración del efectivo del Fideicomiso 5195. Dichos sobregiros son presentados como préstamos a corto plazo en el estado de posición financiera.

e. **Activos financieros a valor razonable a través de resultados**

i. **Clasificación -**

El Fideicomiso 5195 clasificará sus inversiones como activos financieros a valor razonable a través de resultados.

Inversiones

El Fideicomiso 5195 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “*Estados Financieros Consolidados*”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtienen fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia un inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable, Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión en las que el Fideicomiso 5195 ejerce control no se consolidan.

La inversión en entidad promovida es la siguiente:

Entidad promovida	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5258 Tlalpan	100%	100%	100%	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5256 Ciénega	100%	100%	100%	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5257 Palmilla	100%	100%	100%	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5799 Alvar	100%	100%	-	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5798 el Faro	100%	100%	-	Financiamiento e inversión de proyectos inmobiliarios de uso industrial

El Fideicomiso realiza sus inversiones a través de los fideicomisos 5256 Ciénega, 5257 Palmilla, Fid 5258 Tlalpan, 5798 el Faro y 5799 Alvar. que a su vez realiza sus inversiones vía proyectos en los que tiene control.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 estos proyectos se encuentran en desarrollo.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Mecanismo de llamadas de capital -

Los Tenedores realizarán una aportación inicial mínima al patrimonio del Fideicomiso al momento de la Emisión Inicial mediante el pago de los Certificados que suscriban, que serán equivalentes al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de Emisión, a través del mecanismo de cierre de libro tradicional.



Los CKDs se emiten bajo la modalidad de llamadas de capital, por lo que el fiduciario podrá realizar emisiones subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del acta de emisión, por un monto que sumado al monto de la emisión inicial y de las emisiones subsecuentes no exceda del monto máximo de la emisión, siempre y cuando las inversiones para las cuales se llevarán a cabo las llamadas de capital hayan sido aprobadas por el comité técnico o la asamblea de tenedores, en su caso. Los CKDs que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

ii. **Reconocimiento -**

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso 5195 se convierte en una parte contractual de las provisiones del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de negociación cuando la compra o venta de una inversión está bajo un contrato cuyos términos requieren la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores por rendimientos de los CKDs se reconocen en el estado de resultados como costos de financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. **Medición -**

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultados.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultados en el periodo en que surgen.

iv. **Bajas -**

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso 5195 transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas en las bajas se incluyen en los resultados cuando se originan.

v. **Compensación -**

El Fideicomiso 5195 sólo compensa los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados, si el Fideicomiso 5195 tiene un derecho realizable para compensar las cantidades reconocidas y tiene la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f. **Pasivos financieros y capital**

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.



Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Fideicomiso se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

Instrumentos compuestos

Los componentes de los títulos de préstamos convertibles emitidas por el Fideicomiso se clasifican por separado como pasivos financieros y capital, de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso es un instrumento de capital.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente. Además, la opción de conversión clasificada como capital permanecerá en el capital hasta que se ejerza la opción de conversión, en cuyo caso, el saldo reconocido en el capital se transferirá a prima de la acción. Cuando la opción de conversión no se ejerce en la fecha de vencimiento del título de préstamo convertible, el saldo reconocido en el capital se transferirá a utilidades retenidas. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida luego de la conversión o vencimiento de la opción de conversión.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.



Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la NIIF 9 (ver activos financieros más arriba); y
- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “pérdida / utilidad en el valor razonable de inversión en entidades promovidas” para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

g. **Gastos**

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso 5195 se reconocen cuando se incurren.

h. **Provisiones**

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.



i. ***Inversión en Entidades promovidas***

Son inversiones que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

j. ***Reconocimiento de ingresos por intereses y rendimientos de inversiones***

Los ingresos por intereses y rendimientos de las inversiones se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan en función a los plazo y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias y financieras

k. ***Estado de flujos de efectivo***

El Fideicomiso 5195 presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

l. ***Contingencias***

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la administración del Fideicomiso 5195 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizadas por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso 5195 y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.



- *Deuda o patrimonio, clasificación*

Los instrumentos de deuda emitidos por el Fideicomiso 5195 se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en la IAS 32 Instrumentos Financieros. La duración limitada del Fideicomiso 5195 impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso 5195. Las IFRS proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso 5195 ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como activos netos o bien pasivo.

- *Pasivo financiero*

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o

- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción.

Entidad de inversión -

El Fideicomiso 5195 cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios tiene las siguientes características: i) el objetivo principal es obtener recursos a través de la emisión de los CKDs, los cuales se adquieren de diferentes inversionistas, ii) se ha definido que los fondos que se obtengan del inciso i) se invertirán, principalmente, en proyectos (Sociedades Promovidas) en los sectores de energía e infraestructura, los cuales se administrarán únicamente para retornos de capital, en un periodo definido y iii) como se indica en la Nota 3 las inversiones en entidades promovidas se valorarán a valor razonable a través de resultados.



- *Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos*

Como se menciona en la Nota 11, el Fideicomiso no se considera empresarial y no está obligado al cálculo y determinación de impuestos a la utilidad, como resultado de lo anterior, el Fideicomiso no ha reconocido en sus resultados los efectos del impuesto sobre la renta corriente y diferido que corresponden a sus operaciones, así como activos y pasivos y que en su momento serán responsabilidad de los Fideicomitentes informarlos y enterarlos a las autoridades fiscales.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Valor razonable

Algunas IFRS requieren o permiten a las entidades medir o revelar el valor razonable de los activos, pasivos o de sus instrumentos de capital. Cuando el precio de un artículo idéntico no es observable, el Fideicomiso 5195 estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso 5195 medirá sus inversiones en entidades promovidas a su valor razonable, como se describe en la Nota 3. Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso 5195 da a conocer el valor razonable de sus inversiones.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2025	2024	2023
Inversiones en valores	\$ <u>87</u>	\$ <u>30,271</u>	\$ <u>18,353</u>

6. **Instrumentos financieros**

a. *Categorías de los instrumentos financieros*

	Riesgo	2025	2024	2023
Activos financieros:				
Efectivo	(i)	\$ 87	\$ 30,271	\$ 18,353
Deudores diversos	(iii)	20,551	2,509	2,509

Los activos y pasivos del Fideicomiso están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen: (i) Riesgo de crédito, (ii) Riesgo de liquidez, (iii) Riesgos financieros de mercado (tasa de interés y/o divisas), consideradas en la jerarquía de valor razonable nivel 2.

La Entidad considera que el importe en libros de los activos financieros reconocidos en los estados financieros se aproxima a sus valores razonables.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias las cuales se describen a continuación:

b. *Objetivos de la administración de riesgo financiero*

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico que garantizan los principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Técnico sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de crédito, de liquidez y de mercado (tasa).

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación.



c. *Administración del riesgo de liquidez*

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de desarrollo, servicios y administración de las propiedades de inversión. La administración del Fideicomiso requiere que se mantenga efectivo disponible suficiente para cubrir dichos gastos oportunamente, para lo cual ha conformado cuentas de efectivo para hacer frente a dichos gastos.

d. *Administración del riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo e inversiones en valores es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

7. Inversión en entidades promovidas

El valor razonable de la inversión en entidad promovida principalmente está representado por la propiedad de inversión que está en desarrollo y que generarán ingresos y flujos de efectivo futuros para el Fideicomiso 5195. En adición a dicha propiedad de inversión de la entidad promovida cuenta con otros activos y pasivos monetarios para su operación normal y cuyos valores contables se asemejan a sus valores razonables. Por lo anterior el valor de la inversión en entidad promovida que se muestra en la tabla siguiente se ha considerado tomando en cuenta la totalidad de activos y pasivos de la entidad promovida.

Para la determinación del valor razonable se han considerado las características de la promovida, la etapa de desarrollo de sus activos inmobiliarios, así como el mayor y mejor uso de estos. El valor razonable de estos activos fue determinado por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso utilizando los diferentes enfoques de valuación permitidos por la IFRS 13 “Medición del valor razonable” (IFRS 13) aplicados de manera consistente.

A continuación, se presenta una conciliación de la inversión en entidades promovidas al 31 de diciembre del 2025:

	Palmilla	Ciénega	Tlalpan	Alvar	Hidalgo	Total
Saldos al inicio del año 2023	\$ 1,287,048	\$ 552,045	\$ 346,921	\$ -	\$ -	\$ 2,186,014
Aportaciones en efectivo	11,600	93,312	-	133,707	1	238,620
Distribuciones en efectivo	(211,486)	(12,500)	-	-	-	(223,986)
Reclasificaciones	55,898	-	-	(55,898)	-	-
Cambio sobre revaluación de los activos financieros*	<u>379,545</u>	<u>261,569</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>641,114</u>
Saldos al final del año 2024	1,522,605	894,426	346,921	77,809	1	2,841,762
Aportaciones en efectivo	-	6,014	-	2,814	705,090	713,918



	Palmilla	Ciénega	Tlalpan	Alvar	Hidalgo	Total
Distribuciones en efectivo	-	(78,493)	-	-	-	(78,493)
Cambio sobre revaluación de los activos financieros*	<u>(146,896)</u>	<u>141,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,278)</u>
Saldos al final del año 2025	<u>\$ 1,375,709</u>	<u>\$ 963,565</u>	<u>\$ 346,921</u>	<u>\$ 80,623</u>	<u>\$ 705,091</u>	<u>\$ 3,471,909</u>

* Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la propiedad de inversión adquirida por el fideicomiso promovido Fid 5257 (Palmilla), conforme al avalúo de los expertos independientes, tuvo una minusvalía y plusvalía de \$146,896 y \$379,545 respectivamente.

* Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la propiedad de inversión adquirida por el fideicomiso promovido Fid 5256 (Ciénega), conforme al avalúo de los expertos independientes, tuvo una plusvalía de \$141,618 y \$261,569 respectivamente.

El valor razonable de la entidad promovida determinada de conformidad con las técnicas y consideraciones mencionadas anteriormente se presentan a continuación:

Proyecto's	Técnica(s) de valuación	2025	2024	2023
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5258 Tlalpan	Método de Costo	\$ 346,921	\$ 346,921	\$ 346,920
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5256 Ciénega	Método de Mercado	963,566	894,426	552,046
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5257 Palmilla	Método de flujos	1,375,709	1,522,605	1,287,048
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5798 El Faro	Método de Costo	705,090	1	-
Fideicomiso FORTMCK 22-01 5799 Alvar	Método de Costo	<u>80,623</u>	<u>77,809</u>	<u>-</u>
Total		<u>\$ 3,471,909</u>	<u>\$ 2,841,762</u>	<u>\$ 2,186,014</u>

8. Préstamo bancario

	2025	2024	2023
Préstamo bancario	\$ 638,929	\$ -	\$ -
Menos: Porción circulante del préstamo bancario	<u>(41,890)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Préstamo bancario a largo plazo	<u>\$ 597,039</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Resumen del préstamo:

- En noviembre de 2025, la Entidad celebró un préstamo por \$35 millones de USD con Bancoppel, S.A., Institución de banca múltiple. Los pagos comenzaron en diciembre de 2025 y continuarán hasta noviembre de 2028. El préstamo tiene una tasa de interés de 3.30% por arriba de LIBOR a un mes.
- El crédito incluye ciertas cláusulas restrictivas entre las que se encuentran la prohibición de modificar la forma, giro y naturaleza del negocio, celebrar operaciones y/u otorgar cualquier clase de préstamo o crédito a terceros, modificar sus términos y fines de forma que pudiere afectar su curso ordinario de negocios o el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos del Crédito. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, estas restricciones fueron cumplidas.



9. Transacciones con partes relacionadas

a) Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que celebró el Fideicomiso 5195 designó a FORTMCK como su Administrador con la finalidad de analizar, asesorar, opinar, negociar y en su caso, ejecutar, potenciales inversiones y desinversiones. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

Los honorarios del Administrador se componen por una comisión determinada sobre montos no invertidos y sobre montos invertidos en activos inmobiliarios, de acuerdo al contrato del Fideicomiso 5195 de la siguiente manera:

10. Gastos por naturaleza

	2025	2024	2023
Gastos de Emisión Inicial:			
Cuotas y Suscripciones	\$ 11,329	\$ -	\$ 70
Gastos de Administración:			
Servicios Administrativos	\$ 22,607	\$ 26,803	\$ 24,705
Honorarios personas morales	3,470	3,997	4,620
Honorarios personas físicas	-	-	25
Honorarios asimilados	386	386	644
Amortizaciones	224	179	-
Cuotas y suscripciones	569	545	64
Gastos no deducibles	13	-	-
	<u>\$ 27,269</u>	<u>\$ 31,910</u>	<u>\$ 30,058</u>
	<u>\$ 38,598</u>	<u>\$ 31,910</u>	<u>\$ 30,128</u>

11. Impuestos a la utilidad

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso 5195 es considerado un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades realizadas a través del Fideicomiso FID-5195, por lo que el Fideicomiso FID-5195 es considerado como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. En ese caso, el Fideicomiso FID-5195 no tributará conforme al artículo 13 de la LISR y los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso FID-5195, tal como si éstos se percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso FID-5195 no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos, excepto cuando Ley aplicable en materia fiscal imponga la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tales como el Fiduciario y los intermediarios financieros).

De acuerdo con lo anterior, al no realizarse actividades empresariales a través de Fideicomiso FID-5195 emisor este puede ser considerado como transparente para efectos fiscales por lo que los ingresos derivados de las inversiones que realice se considerarán como atribuibles de manera directa a los fideicomisarios del Fideicomiso FID-5195 y estos, deberán de dar el tratamiento fiscal, aplicable de acuerdo con el régimen fiscal que a cada uno de ellos le corresponda. En este sentido las actividades del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles no se realizarán a través del Fideicomiso FID-5195 emisor, si no por los vehículos de inversión.



Con base en lo anterior, al no realizarse actividades gravadas para efectos de IVA a través del Fideicomiso 5195 emisor, no podrán acreditar el IVA de las erogaciones que este realice por motivo de la oferta pública o de su operación.

12. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Aportaciones y Contribuciones

- a) El 8 de febrero de 2022 se realizó la primera emisión por \$1,830.00 millones de pesos, bajo un programa de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) FORTMCK-22 por \$5,000 millones de pesos.
- b) El 8 de febrero de 2022 se realizó la aportación inicial de Capital de FORTMCK-22 por un importe de \$952 millones de pesos.
- c) El 8 de agosto de 2022 se realizó la Primera Llamada de Capital de FORTMCK-22 por un importe de \$477 millones de pesos.
- d) El 31 de marzo de 2023, se realizó la Segunda llamada de capital de FORTMCK por un importe de \$199.9 millones de pesos.
- e) El 18 de diciembre de 2023, se realizó la Tercera llamada de capital de FORTMCK por un importe de \$201.725 millones de pesos.

13. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros y las notas a los mismos fueron autorizados para su emisión y publicación el 29 de abril de 2025, por Ignacio Garcia de Quevedo Gomez Gallardo - Director de Administración y Finanzas, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.

* * * * *



Valuador independiente

Febrero 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso 5195 (Clave de pizarra FORTMCK 22)

FORTEM CAPITAL II, S.C.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 3 de febrero de 2022, FORTEM CAPITAL II, S.C. ("Fortem Capital" o el "Administrador") colocó a través de la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA") certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso 5195 por un monto máximo de MXN 5,000 mm con fecha de vencimiento de 3 de febrero de 2032
 - El objetivo del CKD consiste en crear un portafolio de Activos en los diferentes subsectores inmobiliarios en México, que ofrezcan oportunidades atractivas, identificando, desarrollando y ejecutando transacciones que generen valor y maximización de rendimiento del Fideicomiso

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	MXN 64.419373
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	MXN 64.419373

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
 Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2025, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 64.42 (sesenta y cuatro 42/100 MXN)

Resumen de valuación

Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos	Total
Valor en libros	3,471,909,159.49
Valor ajustado	3,471,909,159.49

Patrimonio ¹	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	64.419373	43,187,481	2,782,110,436.07
Valor ajustado	64.419373	43,187,481	2,782,110,436.07

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente² **MXN 64.419373**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³ **MXN 64.419373**

Balance Pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Efectivo y equivalentes de efectivo	86,642.88	F Proveedores	307,093.56
F Deudores diversos	20,550,902.64	F Acreedores diversos	95,827,076.12
F Anticipo de impuestos	83,587.52		
F Impuestos a favor	22,799,103.82	F Documentos a pagar a largo plazo	638,929,180.64
F Pagos anticipados	95,560.04		
F Anticipo a proveedores	1,648,830.00		
F Deudores diversos proyectos	109,779,494.57		
A Inversión en proyectos	3,362,129,664.92	Patrimonio	2,782,110,436.07
Total activos	3,517,173,786.39	Total Pasivo y patrimonio	3,517,173,786.39

Sensibilización de valuación⁵

Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	3,471,909,159.49	64.419373	0.00%
Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos (valuación al alza escenario 1)	3,596,075,208.69	67.294420	+4.46%
Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos (valuación a la baja escenario 1)	3,348,214,227.46	61.555234	-4.45%
Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos (valuación al alza escenario 2)	3,845,884,629.99	73.078722	+13.44%
Inversión en proyectos y Deudores diversos proyectos (valuación a la baja escenario 2)	3,102,177,506.07	55.858289	-13.29%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Patrimonio
Trimestre actual	2025.Q4	43,187,481	64.419373	2,782,110,436.07
Trimestre Previo 1	2025.Q3	43,187,481	63.587483	2,746,183,211.85
Trimestre Previo 2	2025.Q2	43,187,481	67.190315	2,901,780,463.13
Trimestre Previo 3	2025.Q1	43,187,481	70.980838	3,065,483,608.96

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

⁴ El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

⁵ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso 5195 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión ¹	Descripción	Monto ²	Metodología de valuación ³
1T 2022			
Proyecto 1	Desarrollo de usos mixtos para la venta	N.A.	Enfoque de costos
Proyecto 2	Proyecto residencial para la venta	N.A.	Enfoque de ingresos
Proyecto 3	Urbanización y venta de terrenos urbanizados	N.A.	Enfoque de mercado
2T 2024			
Proyecto 4	Proyecto residencial para la venta	N.A.	Enfoque de costos
4T 2024			
Proyecto 5	Proyecto residencial para la venta	N.A.	Enfoque de costos

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrecienta a lo largo del tiempo

³ Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13³

Enfoque de mercado

- Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables
- La valuación se basa en precios de mercado observables
- El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos

- El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés)
- Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio

Enfoque de costos

- Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo
- El enfoque de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito privado y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV¹. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic 820* publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
 - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
 - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
 - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
 - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio

Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Información y supuestos utilizados:	
Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2¹ y N Bis 5² se menciona lo siguiente:

— *"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

- La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital
- La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso 5195 desde el año 2022
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")
- Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
- 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
- Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

¹ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

— *“Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda”*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* (“ASA”) y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* (“MRICS”)
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* (“CAIA”)
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializaran, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

FORTEM CAPITAL II SC

R.F.C.:FCI210816TD7 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

Pag. 1 de 1

BALANCE GENERAL
(En Pesos)

	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025		ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
FONDO FIJO	999.00	PROVEEDORES	7,065,511.65
BANCOS	1,275,771.04	ACREEDORES DIV	20,943,130.25
INVERSIONES SISTEMA FINANCIERO	0.00	DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
CLIENTES	0.00	CONTINGENCIA LABORAL	530,884.00
DEUDORES DIVERSOS	53,920,243.51	IMPUESTOS POR PAGAR	364,571.44
ANTICIPO DE IMPUESTOS	717,262.43	IMPUESTOS NO CAUSADOS	0.00
IMPUESTOS A FAVOR	1,296,907.02	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	28,904,097.34
IMPUESTOS A FAVOR NO CAUSADOS	596,163.77		
PAGOS ANTICIPADOS	-0.01	PASIVO A LARGO PLAZO	
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	57,807,346.76	ACREEDORES A LARGO PLAZO	0.00
		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	35,000,000.00
NO CIRCULANTE		DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	0.00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	35,000,000.00
ANALISIS NUEVOS PROYECTOS	0.00		
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	CAPITAL CONTABLE	
EQUIPO DE COMPUTO	6,783.50	CAPITAL SOCIAL FIJO	100,899.00
EQUIPO DE DIVERSIONES	0.00	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	0.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	RESERVA LEGAL	0.00
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO	0.00	UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00
FRANQUICIAS	0.00	UTILIDADES ACUMULADAS	1,740,260.69
GASTOS DE INSTALACIÓN	0.00	PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	PERDIDAS ACUMULADAS	-3,313,327.21
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	6,783.50	APOR P FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0.00
		RESULTADO DEL EJERCICIO	-4,617,799.56
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	-6,089,967.08
TOTAL ACTIVO	57,814,130.26	TOTAL PASIVO Y CAPITAL	57,814,130.26

FORTEM CAPITAL II SC

R.F.C.:FCI210816TD7 AV. SANTA FE #505 INT. 802 CRUZ MANCA, CUAJIMALPA

ESTADO DE RESULTADOS

(En Pesos)

Pag 1 de 1

	MES ANTERIOR Nov/2025-Nov/2025	MES ACTUAL Dic/2025-Dic/2025	ACUMULADO Ene/2025-Dic/2025
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS	2,030,547.95	2,098,232.88	25,107,558.22
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR SERVICIOS	0.00	0.00	771,360.00
TOTAL INGRESOS	2,030,547.95	2,098,232.88	25,878,918.22
DESCUENTOS	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	2,030,547.95	2,098,232.88	25,878,918.22
UTILIDAD BRUTA	2,030,547.95	2,098,232.88	25,878,918.22
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2,082,694.21	3,573,708.79	28,813,804.58
GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	2,082,694.21	3,573,708.79	28,813,804.58
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	-52,146.26	-1,475,475.91	-2,934,886.36
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00	2,890.67	2,890.67
GASTOS FINANCIEROS	-919.65	-613,465.35	-623,630.45
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-919.65	-610,574.68	-620,739.78
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS			
OTROS PRODUCTOS	0.00	0.26	2.37
OTROS GASTOS	-0.10	-2,286.40	-1,062,175.79
TOTAL OTROS GASTOS Y PRODUCTOS	-0.10	-2,286.14	-1,062,173.42
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA	-53,066.01	-2,088,336.73	-4,617,799.56

